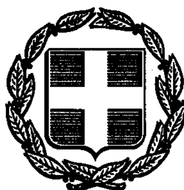


ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ — Αρ. Φύλλου **1117**

10 Σεπτεμβρίου 1993

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Καθορισμός προδιαγραφών εκπόνησης πολεοδομικής μελέτης παραθεριστικής κατοικίας μέσα σε ΖΟΕ.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 42 του ν. 1337/83, «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη κ.λπ» (Α' 33) όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 43 του ν. 2145/93 (Α' 88).

2. Τις διατάξεις του άρθρου 23 παρ. 1 (εδ. ιδ) του ν. 1558/1985 «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα» (Α' 137).

3. Την Υ 1958/1992 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στους Υφυπουργούς Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων Χρήστο Κατσιγιάννη και Γεώργιο Βουλγαράκη (Β' 744).

4. Τις διατάξεις του άρθρου 29Α του ν. 1558/1985 όπως αυτό προστέθηκε με το άρθρο 27 του ν. 2081/92 (Α' 154) και το γεγονός ότι από τις διατάξεις αυτής της απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού, αποφασίζουμε:

1. Καθορίζονται προδιαγραφές εκπόνησης πολεοδομικής μελέτης παραθεριστικής κατοικίας μέσα σε Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) που προβλέπεται από τις διατάξεις του από 27.8.93 (Δ' 1018) π.δ/τος, ως εξής:

ΠΡΟΔΙΑΓΡΑΦΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

0.0. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Οι προδιαγραφές αποσκοπούν στη διαμόρφωση ενιαίας μεθοδολογίας για την εκπόνηση των Πολεοδομικών Μελετών (ΠΜ.) β' κατοικίας, που οριοθετούνται και χαρακτηρίζονται σαν περιοχές β' κατοικίας, μέσα στα όρια της Ζώνης Οικιστικου Ελέγχου (ΖΟΕ) και του οικείου Σχεδίου Ανάπτυξης περιοχών β' κατοικιας (ΣΧΑΠ), και βασίζονται στην ισχύουσα νομοθεσία.

Οι προδιαγραφές καλύπτουν όλες εκείνες τις εργασίες και αναλύσεις που πρέπει να πραγματοποιηθούν, από κάθε μελετητή, ώστε να υπάρχει η επαρκής τεκμηρίωση, για τις συγκεκριμένες προτάσεις της Πολεοδομικής μελέτης, όπως καθορίζονται στο περιεχόμενο του Πολεοδομικού Σχεδίου.

Το Πολεοδομικό Σχέδιο εναρμονίζεται με τις κατευθύνσεις της ΖΟΕ και του ΣΧΑΠ της περιοχής ή των Ρυθμιστικών Σχεδίων (Αττικής και Θεσσαλονίκης) και λαμβάνει υπόψη του το ΓΠΣ του οικισμού κύριας κατοικίας και τα εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια, (ΟΣ., περιοχών ιδιωτικής πολεοδόμησης κ.λπ.), τα όρια οικισμών κ.λπ. εφ' όσον υπάρχουν, που βρίσκονται σε λειτουργική εξάρτηση με την υπό μελέτη περιοχή, καθώς και με τις κατά περίπτωση ειδικές κατευθύνσεις της Διευθύνουσας Υπηρεσίας.

Οι πολεοδομικές μελέτες συντάσσονται κατά ενότητα και ακολουθούν συμμετοχικές διαδικασίες.

Το Πολεοδομικό Σχέδιο εκπονείται επί οριζοντιογραφικών, υψομετρικών και κτηματογραφικών διαγραμμάτων με ορθογώνιες συντεταγμένες. Ειδικά στις διαμορφωμένες περιοχές δεύτερης κατοικίας, εφόσον η έκταση των δομημένων τμημάτων μιας ενότητας δεν είναι μικρότερη του 70% της συνολικής έκτασης της ενότητας, μπορεί με απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, στην περίπτωση που δεν υπάρχει κτηματογραφικό διάγραμμα, με ορθογώνιες συντεταγμένες, η πολεοδομική μελέτη να συντάσσεται επί απλού κτηματογραφικού διαγράμματος.

Δομή των προδιαγραφών.

Οι προδιαγραφές είναι οργανωμένες κατά ενότητα θεμάτων. Κάθε ενότητα αποτελείται από επί μέρους θέματα τα οποία περιλαμβάνουν χάρτες, πίνακες και κείμενα και προδιαγράφονται σε ανεξάρτητα «φύλλα προδιαγραφών».

Σε κάθε φύλλο αναλύονται το περιεχόμενο, η μεθοδολογιόα σύνταξης και τα στοιχεία του κάθε χάρτη και του τυχόν πίνακα.

Τα φύλλα Πρότασης και Ανάλυσης ακολουθούν ξεχωριστή αρίθμηση στην οποία προτάσσεται το γράμμα Π και Α αντίστοιχα.

Τα στοιχεία των χαρτών απεικονίζονται με τα σχετικά υπομνήματα που δίνονται από το ΥΠΕΧΩΔΕ.

Τα κείμενα που συνοδεύουν τους χάρτες είνα επεξηγηματικά και δεν προδιαγράφονται ειδικώτερα. Είναι αυτονόητο πως τα κείμενα περιλαμβάνουν και στοιχεία που δεν αναφέρονται στους χάρτες και πίνακες.

Περιεχόμενο της Π.Μ.

Η πολεοδομική μελέτη περιλαμβάνει το σχέδιο πολεο-

δομικής οργάνωσης που συνοδεύεται από Έκθεση και το πολεοδομικό σχέδιο που θεσμοθετείται μαζί με τον πολεοδομικό κανονισμό.

Τα παραπάνω τεκμηριώνονται με τα στοιχεία της Αναγνώρισης - Ανάλυσης (χάρτες - κείμενα - πίνακες).

Το Σχέδιο Πολεοδομικής οργάνωσης εκπονείται σε κλίμακα 1:5000 ή 1:2000, αποσκοπεί στην γενική εξυγίναση και οργάνωση της περιοχής και διαγράφει τα βασικά στοιχεία βάσει των οποίων θα γίνει ο λεπτομερής πολεοδομικός σχεδιασμός. Εκπονείται σε δύο φάσεις: Προμελέτη και Τελική πρόταση.

Η Προμελέτη αποτελεί την προκαταρκτική μορφή της τελικής πρότασης και αναφέρεται σε ενδεχόμενες εναλλακτικές λύσεις, ώστε προ της οριστικής μελέτης να προηγηθεί η διαδικασία ανταλλαγής απόψεων μεταξύ μελετητών, Υπηρεσίας και φορέων.

Η Έκθεση αιτιολογεί την πολεοδομική μελέτη και αποτελείται από τα κείμενα των επί μέρους θεμάτων.

Το Πολεοδομικό Σχέδιο εκπονείται σε οριζοντιογραφικά, υψομετρικά και κτηματογραφικά διαγράμματα κλίμακας 1:1000 εκτός από τις περιπτώσεις ενοτήτων με διαμορφωμένα τμήματα έκτασης μεγαλύτερης ή ίσης με το 70% της ενότητας, όπου μπορεί να εκπονηθεί και σε απλά τοπογραφικά διαγράμματα 1:1000. Το Πολεοδομικό Σχέδιο αποτελεί την γραφική απεικόνιση των στοιχείων που θεσμοθετούνται.

Ο Πολεοδομικός Κανονισμός καθορίζει τις ειδικές διατάξεις, τους περιορισμούς και απαγορεύσεις που υπαγορεύονται από λόγους λειτουργικούς, αισθητικούς, προστασίας του περιβάλλοντος, οικονομικούς, ασφαλείας και υγιεινής και πρέπει να είναι σαφής ώστε να μην δημιουργεί προβλήματα στην εφαρμογή. Κατά συνέπεια πρέπει να βρίσκεται σε πλήρη ακολουθία με τις γενικώτερες πολεοδομικές διατάξεις (ΓΟΚ, Ν. 1337/83, κ.λπ.). Ο πολεοδομικός κανονισμός θα δοθεί σε ξεχωριστό τεύχος.

Η πολεοδομική μελέτη παρουσιάζεται συνοπτικά και σε ξεχωριστό τεύχος. Το τεύχος συνοπτικής παρουσίας της πολεοδομικής μελέτης περιλαμβάνει, σε επίπεδο περιοχής και ενότητας, περίληψη της έκθεσης και - σε σμίκρυνση - τους χάρτες, Πολεοδομικό Σχέδιο και Σχέδιο Πολεοδομικής Οργάνωσης (συνθετικό) κατ' αρχήν.

Περιλαμβάνει επίσης, ότι άλλο στοιχείο κριθεί από τον μελετητή αναγκαίο για να δοθεί όσο το δυνατόν καλύτερη εικόνα της πολεοδομικής οργάνωσης και ανασυγκρότησης της περιοχής όπως και της κάθε ενότητας ξεχωριστά (π.χ. ανάλογα με τις ιδιαίτερες παρεμβάσεις) στην περιοχή ή στην ενότητα, επί μέρους στοιχεία όπως η διαμόρφωση κοινόχρηστου χώρου ή τα δίκτυα μεταφορικής υποδομής κ.λπ. καθώς και φωτογραφίες σε αντίγραφα, σκίτσα κ.λπ.

Α.1. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ - ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ

Χάρτης Α.1. Πολεοδομική Οργάνωση - Λειτουργίες (Κλ. 1:2000 ή 1:1000).

Επίπεδο Αναφοράς: Περιοχή μελέτης

Υπόβαθρο: Οριζοντιογραφικό, υψομετρικό και κτηματογραφικό διάγραμμα με ορθογώνιες συντεταγμένες.

Επίπεδο θεώρησης: Κτίσμα - γήπεδο - δρόμος.

Περιεχόμενο: 1. Χρήσεις γής

α. Υπάρχουσες χρήσεις γης κατά κτίσμα - γήπεδο.

β. Αριθμός κτισμάτων με χρήση κατοικίας κατά Ο.Τ.

2. Στοιχεία ειδικού ενδιαφέροντος κατά περίπτωση.

α. Αξιόλογα αρχαιολογικά μνημεία ή χώροι (κηρυγμένα ή μη), σύνολα ή μεμονωμένα κτίσματα, αρχιτεκτονικά στοιχεία και στοιχεία φυσικού περιβάλλοντος.

Ζώνες προτασίας φυσικού περιβάλλοντος και φυσικών πόρων, περιοχή αιγιαλού και παραλίας.

γ. Πηγές ρύπανσης (αστικές, βιομηχανικές, αγροτικές), εστίες μόλυνσης, ηχορύπανσης και οπτικής ρύπανσης.

δ. Περιοχές αλλοίωσης του τοπίου και του υπεδάφους.

ε. Περιοχές απότομων κλίσεων (πάνω από 30%).

2.1. Περιοχή μελέτης σε άμεση γειτονίαση με αξιόλογη ή κηρυγμένο παραδοσιακό οικισμό.

Όρια παραδοσιακών ή διατηρητέων συνόλων, κηρυγμένα αρχαιολογικά μνημεία ή χώροι, κηρυγμένα παραδοσιακά ή διατηρητέα κτίσματα ή ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους γήπεδα, αρχιτεκτονικά ή φυσικά στοιχεία, σημεία αλλοίωσης του παραδοσιακού πολεοδομικού ιστού.

3. Μεταφορικά υποδομή

α. Ιεράρχηση οδικού δικτύου (βασικοί, τοπικοί άξονες κ.λπ.).

β. Γραμμές και σταθμοί λεωφορείων, τραίνων κ.λπ.

γ. Κατάσταση δρόμων.

δ. Χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων, χώροι εξυπηρέτησης οχημάτων (πρατήρια βενζίνης, συνεργεία αυτοκινήτων, κ.λπ.).

4. α. Αναγνώριση της σημερινής διάρθωσης της περιοχής και των ορίων τυχών ενοτήτων.

β. Σημεία αναφοράς των κατοίκων και της περιοχής (εκκλησία, ρολόι, κ.λπ.).

5. Προγραμματισμένα έργα και βαθμός υλοποίησής τους.

***Σε περίπτωση άμεσης γειτνίασης της περιοχής μελέτης με περιοχές για τις οποίες έχουν θεσμοθετηθεί πολεοδομικές ρυθμίσεις (Γ.Π.Σ., Π.Μ., όρια οικισμού, ιδιωτική πολεοδόμηση, Ο.Σ., κ.λπ), πρέπει να ληφθούν υπ' όψη και να παρουσιαστούν τα βασικά στοιχεία πολεοδομικής οργάνωσης των θεσμοθετημένων περιοχών (εξυπρετήσεις, οργάνωση οδικού δικτύου, κ.λπ.).

Μεθοδολογία: – Οριστικός προσδιορισμός των ορίων της περιοχής μελέτης, εκτίμηση του μελετητή έτσι ώστε να μπορεί να τεκμηριωθεί από τα στοιχεία της ανάλυσης το όριο της προς πολεοδόμηση περιοχής.

– Η χρήση γης γηπέδου

– Η χρήση γης κάθε κτίσματος παρουσιάζεται:

με αμιγή χρήση

με μικτή χρήση σύμφωνα με την χρήση ισογείων και ορόφων.

– Σε περίπτωση διαφορετικής χρήσης γηπέδου και κτίσματος παρουσιάζονται και οι δύο χρήσεις.

– Σε περίπτωση που δεν υπάρχουν διαμορφωμένα Ο.Τ. λαμβάνεται σαν επίπεδο θεώρησης ομοιογενής περιοχή περικλειόμενη από φυσικά ή τεχνητά όρια σε τέτοιο μέγεθος που να διευκολύνει την αναγνώριση της περιοχής και που συμβατικά θα αποκαλούμε Ο.Τ.

– Για την καταγραφή των κτιρίων κυρίας ή δεύτερης κατοικίας χρησιμοποιούνται στοιχεία Ε.Σ.Υ.Ε., Ο.Τ.Α., άλλων τοπικών φορέων και επιτόπιας έρευνας (εντοπισμός ανοιχτών σπιτιών εκτός εποχής αιχμής και σαββατοκύριακου κ.λπ.). Σε περίπτωση μικτής χρήσης κύριας και δεύτερης κατοικίας σε ένα κτίριο, θεωρείται ότι είναι κύρια ή δεύτερη κατοικία ανάλογα με την κατηγορία των μονάδων που υπερτερούν αριθμητικά.

– Υπολογίζεται ο υφιστάμενος μόνιμος και παραθεριστικός πληθυσμός. Στον παραθεριστικό πληθυσμό θα γίνεται

διαφοροποίηση κατά είδος (δεύτερη κατοικία, ενοικιαζόμενα δωμάτια, ξενοδοχεία, ξενώνας, μπάνγκαλοους, κάμπινγκ). Ο υπολογισμός του πληθυσμού γίνεται με βάση τον αριθμό κατοικιών, κυρίων και παραθεριστικών ανά Ο.Τ. και με βάση την επικρατούσα αναλογία ατόμων/κατοικία που προκύπτει από επιτόπια δειγματοληπτική έρευνα καθώς και τον αριθμό ξενοδοχειακών κλινών.

– Για τον υπολογισμό του αριθμού των κατοικιών αλλά και των μονάδων άλλων χρήσεων μπορεί να χρησιμοποιηθούν και άλλα στοιχεία όπως μετρητές ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ ή αντιστοίχων φορέων ύδρευσης.

– Στο κείμενο γίνεται και εκτίμηση των ημερησίων επισκεπτών από επιτόπια έρευνα.

– Ο εντοπισμός των στοιχείων των σημείων 2.α. και 2.1. γίνεται βάση στοιχείων που παρέχονται από το ΥΠΠΟ, ΥΠΕΧΩΔΕ, ΥΜΑΘ, Υπουργείο Αιγαίου, σχετική βιβλιογραφία και από στοιχεία που εντοπίζει ο μελετητής. Γίνεται ειδική ανάλυση κατά κτίσμα και στοιχείο, σύμφωνα με τις ειδικές προδιαγραφές των παραδοσιακών κτισμάτων.

– Τα στοιχεία του σημείου 2.β. λαμβάνονται από το Υπ. Γεωργίας (ΕΝΕ, δασαρχείο), το ΥΠΕΧΩΔΕ, Υπ. Οικονομικών τους ΟΤΑ κ.λπ. και από επιτόπια έρευνα.

– Τα στοιχεία του σημείου 2.γ. λαμβάνονται από τυχόν μελέτες υπαρχόντων ΓΠΣ ή καθορίζονται έπειτα από επιτόπια έρευνα.

– Η αναγνώριση της σημερινής διάρθρωσης και των τυχόν ενοτήτων γίνεται βάσει της λειτουργίας της περιοχής (εξυπηρετήσεις των κατοίκων, συγκοινωνιακές γραμμές, οδικοί άξονες), της ιδιαιτερότητας (ιστορική, κοινωνική, μορφολογία εδάφους) και των απόψεων του ΟΤΑ. Στο κείμενο που συνδοεύει το χάρτη περιγράφεται ο βαθμός εξυπηρέτησης των περιοχών κατοικίας από τις υπάρχουσες κεντρικές και άλλες κοινωφελείς λειτουργίες, της αυτής περιοχής ή γειτονικών οικισμών, τους κοινόχρηστους χώρους, το οδικό δίκτυο, τη στάθμευση, τη μεταφορική υποδομή. Ο προσδιορισμός του βαθμού εξυπηρέτησης γίνεται βάσει της επιθυμητής ακτίνας εξυπηρέτησης και τις απαιτούμενες επιφάνειες με βάση σταθερότυπα αποδεκτά από το ΥΠΕΧΩΔΕ.

– Στοιχεία για τα προγραμματισμένα έργα και τον βαθμό υλοποίησής τους λαμβάνονται από τους αρμόδιους φορείς και εκφράζονται στο χάρτη και στο κείμενο που τον συνοδεύει.

– Είναι δυνατόν τα στοιχεία αυτά να παρουσιαστούν σε περισσότερους από έναν χάρτη, κατά την κρίση του μελετητή και ειδικότερα τα στοιχεία που αφορούν την μεταφορική υποδομή μπορούν να ενσωματωθούν και στον χάρτη Α.2.

***Τα στοιχεία των δασών - δασικών εκτάσεων γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας, αρχαιολογικών χώρων και μνημείων, καθώς και οι καθορισμένες γραμμές αιγιαλού και παραλίας, θα πρέπει να προκύπτουν από επίσημα έγγραφα και χάρτες των αντιστοίχων Υπηρεσιών που θα επισυνάπτονται σαν παράρτημα της μελέτης (οι χώροι αυτοί υπάγονται σε ίδιο νομικό καθεστώς).

Στοιχεία χάρτη: – Κατοικία
– Λιανικό εμπόριο, εξυπηρετήσεις, αναψυχή
– Εκπαίδευση
– Υγεία, Πρόνοια
– Πολιτιστικές χρήσεις
– Ελεύθερος χώρος (εγκεκ. και μη, δημόσιος και ιδιωτικός)
– Αθλητισμός
– Τουριστικές εγκαταστάσεις
– Βιομηχανία, Βιοτεχνία, Χονδρεμπόριο
– Γεωργία, δενδροκαλλιέργιες, κτηνοτροφία, Δάση, Δασική έκταση
– Ιδιαίτερες χρήσεις
– Κηρυγμένα ή μη, αρχαιολογικά μνημεία ή χώροι
– Όρια κηρυγμένων ή μη παραδοσιακών ή διατηρητέων συνόλων
– Όρια κηρυγμένων ή μη περιοχών ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους
– Κηρυγμένα ή μη διατηρητέα μεμονωμένα κτίσματα (εκτός συνόλων) και αρχιτεκτονικά στοιχεία
– Σημείο αναφοράς
– Πηγές ρύπανσης
– Εστίες μόλυνσης, ηχορήπανσης, οπτικής ρύπανσης
– Περιοχές αλλοίωσης του τοπίου
– Όρια περιοχής αποτόμων κλίσεων
– Εγκαταστάσεις μαζικών μεταφορών
– Ελεύθερη λεωφόρος
– Αρτηρία, Συλλεκτήρια
– Τοπική
– Πεζόδρομος
– Δίκτυο λεωφορείων
– Σιδηροδρομική γραμμή
– Χώροι στάθμευσης
– Προγραμματισμένο έργο
– Όριο ενότητας
– Όριο περιοχής μελέτης
– Όριο μη διαμορφωμένο ΟΤ

Γενική σημείωση: Στις περιπτώσεις ενοτήτων με δομημένα τμήματα έκτασης μεγαλύτερης ή ίσης με το 70% της ενότητας, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία οι χάρτες της ανάλυσης και πρότασης μπορούν να εκπονηθούν σε απλά κτηματογραφικά διαγράμματα κλίμακας 1:1000.

Α.2. ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΖΩΗΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

Χάρτης Α.2. κατάσταση κτισμάτων και ελευθέρων χώρων και τεχνική υποδομή (κλ. 1:2000 ή 1:1000).

Επίπεδο αναφοράς: Περιοχή μελέτης

Υπόβαθρο: Οριζοντιογραφικό, υψομετρικό και κτηματογραφικό διάγραμμα με ορθογώνιες συντεταγμένες.

Επίπεδο θεώρησης: Κτίσμα, γήπεδο, ελεύθερος χώρος, δρόμος.

Περιεχόμενο: – Κατάσταση κτισμάτων και ελευθέρων χώρων (κοινοχρήστων και ιδιωτικών).

– Ποιότητα (καλή, μετρία, κακή, ερείπιο, ελεύθερος - αδιαμόρφωτος χώρος)
– Ηλικία κτισμάτων
– Αριθμός ορόφων
– Ύδρευση: Κύριο δίκτυο και εγκαταστάσεις κατά υψομετρικές ζώνες.
– Αποχέτευση ομβρίων: Κύριοι αγωγοί, κύρια τεχνικά έργα, αποδέκτες. Εντοπισμός έργων αντιπλημμυρικής προστασίας, επισήμανση προβληματικών περιοχών.
– Αποχέτευση ακαθάρτων: Κύριοι αγωγοί, κύρια τεχνικά έργα και εγκαταστάσεις, αποδέκτες. Οριοθέτηση περιοχής που εξυπηρετείται από δίκτυα ακαθάρτων και ποσοστό εξυπηρέτησης. Επισήμανση προβληματικών περιοχών.
– Απορρίματα: Χώρος διάθεσης, τρόπος συλλογής και διάθεσης.

– Ενεργειακό σύστημα: Δίκτυα υψηλής και μέσης τάσης και σχετικές εγκαταστάσεις ΔΕΗ. Δίκτυο και εγκαταστάσεις διανομής φυσικού αερίου.
– Τηλεπικοινωνιακό σύστημα: Τηλεφωνικά κέντρα και εγκαταστάσεις ΟΤΕ και ραδιοτηλεοπτικών σημάτων.

Μεθοδολογία: Στις κατηγορίες ποιότητας εντάσσονται τα κτίσματα και τα γήπεδα - ελεύθεροι χώροι κατά την εκτίμηση του μελετητή και η παραίτητη τεκμηρίωση γίνεται στο αντίστοιχο κείμενο.

Τα στοιχεία του χάρτη και του συνοδευτικού κειμένου λαμβάνονται κατ' αρχήν από τους αρμόδιους φορείς, τους ΟΤΑ και το ΥΠΕΧΩΔΕ. Οι εγκαταστάσεις που η θέση τους είναι εκτός χάρτη περιγράφονται στο συνοδευτικό κείμενο.

Για όλες τις εγκαταστάσεις τεχνικής υποδομής η ανάλυση θα περιλαμβάνει τα παρακάτω σημεία που θα αναπτύσσονται στο συνοδευτικό κείμενο: Συνοπτική περιγραφή υπαρχουσών εγκαταστάσεων (υδροληψίας, επεξεργασίας ποσίμου ύδατος, ομβρίων και ακαθάρτων, αποθήκευσης, αντλιοστασίων, αποδέκτες, ενεργιακοί σταθμοί, τηλεπικοινωνιακές εγκαταστάσεις, σύστημα διάθεσης απορριμάτων) και κυρίων δικτύων μεταφοράς - διανομής.

Επίσης συνοπτική περιγραφή των έργων προστασίας της περιοχής (ζώνες προστασίας των εγκαταστάσεων τεχνικής υποδομής, αντιπλημμυρικά έργα, έργα εκβολής, πυροπροστασίας - ασφάλειας, έργα αντισεισμικής προστασίας).

Η περιγραφή των συστημάτων θα συνοδεύεται από τεχνικά στοιχεία (είδος - δυναμικότητα - φυσική κατάσταση) και από διερεύνηση της επάρκειαςς, για την ικανοποίηση των αναγκών της περιοχής και της διαθέσιμης δυναμικότητας τους για κάλυψη προσθέτων αναγκών. (Οι δυναμικότητες να δίνονται σε εξυπηρετούμενα πληθυσμιακά μεγέθη και σε τεχνικά στοιχεία).

Αξιολόγηση με βάση τα στοιχεία του σχεδίου ανάπτυξης ή του ΓΠΣ της περιοχής ή των ειδικών χωροταξικών μελετών της δυνατότητας για εκμετάλλευση νέων πηγών προς αντιμετώπιση των προσθέτων αναγκών της περιοχής (υδατικό δυναμικό, πηγές ενέργειας, κ.λπ.).

Περιβαλλοντικές επιπτώσεις από τις υπάρχουσες εγκαταστάσεις.

Καταγραφή και γενική περιγραφή υπαρχουσών μελετών τεχνικής υποδομής με αναφορά κυρίως στα εξής:
– Στάδιο μελέτης (προκαταρκτική, οριστική μελέτη, κ.λπ.).
– Χρονιά που συντάχθηκε
– Περιοχή αντικειμένου της.

Στοιχεία χάρτη: – Κατάσταση κτίσματος (καλή, μετρία, κακή, ερείπιο).
– Ηλικία κτισμάτων
– Υλικά κατασκευής
– Κατάσταση ελευθέρου χώρου (αδιαμόρφωτο, καλή, μέτρια, κακή)
– Αριθμός ορόφων
– Για την τεχνική υποδομή βλέπε τα στοιχεία του χάρτη Π.2.

Α.3. ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΓΗΣ

Α.3.1. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ - ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Χάρτης Α.3. Θεσμικό πλαίσιο δόμησης - Ιδιοκτησιακό καθεστώς - Εκμετάλλευση γηπέδων (κλ. 1:2000 ή 1:1000).

Επίπεδο αναφοράς: Περιοχή μελέτης

Υπόβαθρο: Οριζοντιογραφικό, υψομετρικό και κτηματογραφικό διάγραμμα με ορθογώνιες συντεταγμένες

Επίπεδο θεώρησης: Περιοχή μελέτης - ιδιοκτησία - γήπεδο - κτίσμα

Περιεχόμενο: – Όριο ΓΠΣ (όπου υπάρχει)
– Όριο σχεδίου πόλης (όπου υπάρχει)
– Όρια οικισμού προ του 1923, όριο οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων (όπου υπάρχει)
– Τομείς ή ζώνες όρων δόμησης στην περιοχή εντός σχεδίου ή εντός ορίου οικισμού προ του 1923 ή εντός ορίου οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων (όπου υπάρχουν)
– Περιοχή όπου ισχύουν οι όροι της εκτός σχεδίου δόμησης και καθορισμός μέσα σ' αυτήν της περιοχής αυθαιρέτων δομημένων τμημάτων παραθεριστικής κατοικίας.
– Περιοχές με ίδιο νομικό καθεστώς (αρχαιολογικοί χώροι, περιοχές ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους, παραδοσιακοί οικισμοί, αιγιαλός και παραλία, εθνικός δρυμός, δάση, δασικές εκτάσεις).
– Φορέας ιδιοκτησίας, δηλαδή ιδιώτης, δημόσιο (Υπουργεία, ΝΠΔΔ), Δήμος ή Κοινότητα, κ.λπ.
– Χαρακτηρισμός των ιδιοκτησίων κατά κατηγορία μεγέθους (0-250 τ.μ., 250-500 τ.μ., 500-1000 τ.μ., 1000-4000 τ.μ. 4000 τ.μ. και πάνω, για ενιαίες ιδιοκτησίες μόνο).
– Για τα διαμορφωμένα τμήματα παραθεριστικές κατοικίας επισήμανση απλά των μεγάλων ιδιοκτησιών, με κριτήριο την λειτουργική καταλληλότητά τους και τη δυνατότητα δημιουργίας χώρων κοινωνικής και τεχνικής υποδομής από την αναλογούσα εισφορά γης σ' αυτές.

Μεθοδολογία: – Συλλογή στοιχείων από κείμενα και χάρτες που έχουν δημοσιευθεί σε ΦΕΚ, κρατικούς φορείς, ΟΤΑ, Δημόσιο, ΚΕΔ, Υπουργείο Γεωργίας, κ.λπ.
– Τα στοιχεία λαμβάνονται και επιτόπου καθώς και από στοιχεία του υποβάθρου
– Σε περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί όριο αιγιαλού και παραλίας καθορίζεται εύρος ζώνης παραλίας 100 μ. τουλάχιστον από την ακτή, όπου ακτή νοείται η διαχωριστική γραμμή ξηράς - θάλασσας (άρθρο 23 παρ. 2 του Ν 1337/83).
– Τα διαμορφωμένα τμήματα είναι εκείνα που περιλαμβάνουν δομημένα τμήματα καθώς και αδόμητες περιοχές άμεσα συνδεδεμένες με τα δομημένα τμήματα και που έχουν ποσοστό κτιρίων με κύρια χρήση δεύτερης κατοικίας μεγαλύτερο του 60% του συνόλου των κτιρίων.
– Τα δομημένα τμήματα καθορίζονται με βάση τα κριτήρια των ισχυουσών διατάξεων:

α. Περιλαμβάνουν 30 δομημένες ιδιοκτησίες. Σαν δομημένα ιδιοκτησία θεωρείται εκείνη που έχει κτίριο με ελάχιστη επιφάνεια κάλυψης 40 τμ.

β. Έχουν πυκνότητα δόμησης μαι δομημένα ιδιοκτησία ανά 2 στρέμματα συνυπολογιζομένων και των κοινοχρήστων χώρων

γ. Τα κτίρια να απέχουν μεταξύ τους το πολύ 60 μ.

δ. Το δομημένο τμήμα ορίζεται από την τεθλασμένη γραμμή που ενώνει τα ακραία κτίσματα.

Στοιχεία χάρτη: – Όριο ΓΠΣ
– Όριο σχεδίου πόλης
– Όριο οικισμού προ του 1923
– Όριο οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων
– Όριο τομέων/ζωνών όρων δόμησης (εντός σχεδίου)

- Όριο περιοχής με ίδιον θεσμικό καθεστώς (αρχαιολογικοί χώροι, περιοχές ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους, παραδοσιακοί οικισμοί αιγιαλός και παραλία, εθνικός δρυμός, δάση και δασικές εκτάσεις)
- Όριο ζώνης ειδικών όρων δόμησης (εκτός σχεδίου)
- Συντελεστές δόμησης - ποσοστό κάλυψης
- Όριο περιοχής διαμορφωμένων τμημάτων παραθεριστικής κατοικίας (όπου υπάρχει)
- Όριο και αύξων αριθμός ιδιοκτησίας
- Ιδιοκτησία: ιδιωτική - συνεταιρισμού - εποικιστική - δημόσια - δημοτική/κοινοτική κ.λπ.
- Ιδιοκτησία: διακατεχόμενη - ανταλλάξιμη - συνεταιριστική - συνιδιόκτητη κ.λπ.
- Εμβαδόν ιδιοκτησίας κατά κατηγορία μεγέθους (0-250 τ.μ. 250-500 τ.μ., 500-1000 τ.μ., 1000-4000 τ.μ, πάνω από 4000 τ.μ.).
- Μεγάλες ιδιοκτησίες εντός διαμορφωμένων τμημάτων.

Πίνακας Α.Ε. ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ ΣΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ/ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ (ΕΚΤΙΜΗΣΗ)

Επίπεδο αναφοράς: Περιοχή μελέτης

Επίπεδο θεώρησης: Ιδιοκτησία

Περιεχόμενο: 1. Επιφάνεια περιοχής και των υπαρχόντων κοινοχρήστων χώρων, και κοινωφελών.

2. Επιφάνεια, αριθμός ιδιοκτησιών και εκτίμηση της προκύπτουσας εισφοράς σε γη κατά κατηγορία μεγέθους των ιδιοκτησιών.

Μεθοδολογία: – Τα στοιχεία των κατηγοριών των μεγεθών ιδιοκτησιών λαμβάνονται από τον χάρτη Α.3

- Από το σύνολο της περιοχής αφαιρείται η επιφάνεια των υπαρχόντων κοινοχρήστων χώρων και η επιφάνεια των ιδιοκτησιών υπολογίζεται κατά κατηγορία μεγέθους ιδιοκτησιών
- Ο αριθμός των ιδιοκτησιών για κάθε κατηγορία μεγέθους είναι ο λόγος της επιφανείας κάθε κατηγορίας μεγέθους προς το επικρατούν εμβαδόν ιδιοκτησίας της αντίστοιχης κατηγορίας μεγέθους στρογγυλεμένος προς τα πάνω ή κάτω στην πλησιέστερη ακέραιη μονάδα.
- Η δυνατότητα συμμετοχής των ιδιοκτησιών στην δημιουργία κοινοχρήστων/κοινωφελών χώρων εκτιμάται κατ' αρχήν σ' όλη την περιοχή εκτός των ορίων του τυχόν εγκεκριμένου σχεδίου ή οικισμού και μόνον κατά περίπτωση σε τμήμα ή τμήματα αυτών
- Η προκύπτουσα εισφορά σε γη εκτιμάται βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας.

Στοιχεία πίνακα: Βλέπε συνοδευτικό Πίκνα Α-3

Π Ι Ν Α Κ Α Σ Α3

ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ ΣΤΗΝ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ-ΚΟΙΝΩΦΕΛΩΝ

ΝΟΜΟΣ .... ΠΕΡΙΟΧΗ .... ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: Περιοχής Μελέτης

ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ	Συνολική επιφάνεια (στρ)	Υπάρχοντα κοινόχρηστα (στρ)	ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΜΕΓΕΘΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ																		Συνολική εισφορά γης (στρέμματα)	Δυνατότητα συμμετοχής Εκ. (στρέμματα)
			ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 1 Επικρατούν εμβ. ιδιοκτησ. ....(στρ)			ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2 Επικρατούν εμβαδόν ιδιοκτ. ....(στρ)			ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 3 Επικρατούν εμβαδόν ιδιοκτ. ....(στρ)			ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4 Επικρατούν εμβαδόν ιδιοκ. ....(στρ)			ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 5 Επικρατούν εμβαδόν ιδιοκ. ....(στρ)			ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 6 Επικρατούν εμβαδόν ιδιοκ. ....(στρ)				
			Επιφάνεια (στρ)	Αριθμός ιδιοκτησιών	Εισφορά γης (στρ)	Επιφάνεια (στρ)	Αριθμός ιδιοκτησιών	Εισφορά γης (στρ)														
	1	2	α	β	γ	α	β	γ	α	β	γ	α	β	γ	α	β	γ	α	β	γ	3 = Σγ	4 = 2+3

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Κάτω απο τις επιφάνειες σε στρέμματα κάθε στήλης σημειώνεται σε παρένθεση το ποσοστό της επί της συνολικής επιφάνειας.

Α.4. ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΑΓΝΩΣΗ

Χάρτης Α.4. Γενική διάγνωση
(κλ. 1:2000 ή 1:1000)

Επίπεδο αναφοράς: Περιοχή μελέτης

Υπόβαθρο: Όπως Χάρτης Α.1 με συμπληρωμένα τα στοιχεία 2.α και 2.1 του χάρτη Α1., όπως και τα υπάρχοντα και καθορισμένα κοινόχρηστα και κοινωφελή από τον χάρτη Α.1.

Επίπεδο θεώρησης: Γήπεδο/κτίριο

Περιεχόμενο: α) Επισήμανση περιοχών ακατάλληλων για δόμηση.

β) Επισήμανση οχλουσών χρήσεων για απομάκρυνση.

γ) Καταλληλότητα χώρων για κοινωνική υποδομή.

δ) Επισήμανση προβληματικών (ως προς το περιβάλλον, την κοινωνική ή τεχνική υποδομή, την κυκλοφορία, την ποιότητα κτισμάτων, κ.λπ.) περιοχών γηπέδων ή σημείων που χρειάζονται ιδιαίτερη αντιμετώπιση.

ε) Οριστικοποίηση του ορίου της περιοχής προς πολεοδόμηση, έπειτα από έλεγχο εφικτότητας των προτάσεων της ΖΟΕ, και του ΣΧΑΠ δεύτερης κατοικίας.

στ) Διερεύνηση των τρόπων πολεοδόμησης, σύνδεσης, εξάρτησης της περιοχής μελέτης, με θεσμοθετημένες περιοχές σε άμεση γειτονίαση μ' αυτή (π.χ. ΓΠΣ, ΠΜ, Οικισμοί, ΟΣ, ΙΔ).

Μεθοδολογία: – Επισημαίνονται οχλούσες χρήσεις, ελλείψεις σε εξυπηρετήσεις, πολιτιστικές λειτουργίες, αναψυχή, κ.λπ., υποβαθμισμένες περιοχές.

– Σημειώνονται υπάρχοντες, καθορισμένοι ή και νέοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι που κρίνονται κατάλληλοι για κοινωνική υποδομή.

– Επισημαίνονται οι έντονες κλίσεις, του εδάφους που μπορούν να αντιμετωπισθούν με ειδικούς περιορισμούς σε ύψους, ΣΔ., κ.λπ., ή και με απαγόρευση δόμησης.

– Η οριστικοποίηση του ορίου της προς πολεοδόμηση περιοχής γίνεται για τις αδιαμόρφωτες περιοχές βάσει των σημείων (α) και (ε).

– Περιοχές δασικών εκτάσεων - δασών και αναδασωτέρων περιοχών, περιοχές γεωργικής γης υψηλής παραγωγικότητας, (επίσημα στοιχεία, Δασαρχείο - Υπουργείο Γεωργίας), περιοχές αιγιαλού και παραλίας.

– Στις διαμορφωμένες περιοχές η οριστικοποίηση του ορίου της προς πολεοδόμηση περιοχής, γίνεται βάσει των σημείων (α) και (ε) και επίσης με κριτήριο την ένταξη σ' αυτήν των διαμορφωμένων τμημάτων (χάρτης Α.3.) και περιοχών κατάτμησης άμεσα συνδεδεμένων με τα διαμορφωμένα τμήματα απαραιτήτων για την καλύτερη οργάνωση της περιοχής, και ειδικότερα την απόκτηση δημοτικής γης για την εξασφάλιση των χώρων κοινωνικής υποδομής και τυχόν χώρων προστασίας.

– Σε περίπτωση μη ύπαρξης οριζοντιογραφικών, υψομετρικών και κτηματογραφικών διαγραμμάτων με ορθογώνιες συντεταγμένες θα πρέπει να ελεγχθεί ότι η έκταση των δομημένων τμημάτων είναι μεγαλύτερη του 70% της συνολικά εντασσόμενης περιοχής.

Στοιχεία χάρτη: – Κατάλληλες/ακατάλληλες περιοχές για δόμηση (οικιστική χρήση)

– Οχλούσες χρήσεις

– Κατάλληλος/ακατάλληλος χώρος για κοινωνική υποδομή.

– Προβληματικές περιοχές.

– Κοινόχρηστα - κοινωφελή.

– Εξυπηρέτηση από υπάρχοντα σε θεσμοθετημένες περιοχές.

– Σημεία αναφοράς.

– Όριο προς πολεοδόμηση περιοχής - κατ' αρχήν πρόταση.

Π.1. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ - ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ

Χάρτης Π.1.0. Προμελέτη
(κλ. 1:2000 ή 1:1000)

Επίπεδο αναφοράς: Περιοχή που πολεοδομείται/ενότητα. (Σε περίπτωση που κριθούν απαραίτητες αλλαγές στις ρυθμίσεις που προβλέπονται στην ευρύτερη ρπεριοχή από την ΖΟΕ Θα διευρυνθεί το επίπεδο αναφοράς και αν χρειαστεί θα χρησιμοποιηθεί η κλίμακα 1:5.000).

Υπόβαθρο: Όπως ο χάρτης Α.1. Στο διάγραμμα είναι συμπληρωμένα τα όρια των διαμορφωμένων τμημάτων και του τυχόν υπάρχοντος εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή όρια οικισμών ΟΣ., περιοχών ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους, εθνικών δρόμων, παραδοσιακών οικισμών, αιγιαλού και παραλίας, δασών και δασικών εκτάσεων, περιοχών ιδιωτικής πολεοδόμησης (από τον χάρτη Α-3 της ανάλυσης).

Επίπεδο θεώρησης: ΟΤ και Τμήμα ΟΤ.

Περιεχόμενο: 1. Οριστικοποίηση των ορίκων των προς πολεοδόμηση περιοχών που καθορίζονται στην ΖΟΕ και καθορισμός ορίων ενοτήτων.

2. Καθορισμός περιοχών κεντρικών/κοινωφελών λειτουργιών κατά ιεραρχημένα επίπεδα όταν χρειάζεται.

3. Καθορισμός περιοχών τουρισμού - αναψυχής - εμπορίου.

4. Καθορισμός περιοχών αμιγούς κατοικίας.

5. Οργάνωση δικτύου κοινοχρήστων χώρων, (ελεύθερων χώρων - πρασίνου, πλατειών, παιδικών χαρών).

6. Οργάνωση δικτύου κοινωφελών λειτουργιών (πολιτιστικά, εκπαίδευση, περίθαλψη, πρόνοια, αθλητισμό, κ.λπ.).

7. Οργάνωση κυρίου δικτύου κυκλοφορίας και σύνδεση του με το υπεραστικό οδικό δίκτυο, κύριοι άξονες κυκλοφορίας οχημάτων και πεζών, κύριοι χώροι στάθμευσης και σταθμοί δημοσίων μέσων μεταφοράς.

8. Καθορισμός συντελεστών δόμησης (ΣΔ.) και των τομέων τους.

9. Καθορισμός των ορίων των ζωνών εφαρμογής πολεοδομικών μηχανισμών.

α. Ζωνών Ενεργού Πολεοδομίας (ΖΕΠ).

β. Ζωνών Αστικού Αναδασμού (ΖΑΑ)

γ. Ζωνών Κανονιστικών όρων δόμησης (ΖΚΟΔ)

δ. Ζωνών Αγοράς Συντελεστή (ΖΑΣ)

10. Καθορισμός των ορίων των ζωνών οικονομικών και θεσμικών κινήτρων.

α. Ζωνών Ειδικής Ενίσχυσης (ΖΕΕ)

β. Ζωνών Ειδικών Κινήτρων (ΖΕΚ)

11. Καθορισμός ζωνών προστασίας πολιτιστικών, ιστορικών συνόλων και σημαντικών μνημείων.

12. Καθορισμός ζωνών προστασίας φυσικού περιβάλλοντος, (Ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους, ρέμματα, βιότοποι, αιγιαλός, παραλία, κ.λπ.).

13. Επισήμανση των χώρων και σημείων όπου απαιτείται λεπτομερής διαμόρφωση και άμεση παρέβαση (χώροι και σημεία του δικτύου ελευθέρων χώρων, του κυκλοφοριακού δικτύου ή των κεντρικών περιοχών).

Μεθοδολογία: Ο χάρτης Π.1.0 απεικονίζει την πρόταση του μελετητή για το όριο της περιοχής προς πολεοδόμηση σύμφωνα με τις προτάσεις του ΣΧΑΠ και της ΖΟΕ καθώς και με τα στοιχεία της ανάλυσης και ειδικότερα του χάρτη Α.4, έτσι ώστε:

– Να περιλαμβάνει τις περιοχές που καθορίζονται από ΣΧΑΠ - ΖΟΕ.
– Να καλύπτεται η ανάγκη εξασφάλισης κοινοχρήστων ελευθέρων χώρων.
– Να γίνεται δυνατή η ανάπτυξη της περιοχής κατά ακέραιες ενότητες.
– Να εξασφαλίζεται η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος.

Ο χάρτης αυτός παρουσιάζει τη γενική πολεοδομική οργάνωση της περιοχής (ενότητες, βασικό δύκτυο κυκλοφορίας, χρήσεις γής, τομείς ΣΔ., ζώνες εφαρμογής πολεοδομικών μηχανισμών, ζώνες προστασίας κ.λπ) σε εναλλακτικές λύσεις, συνοδεύεται από τους πίνακες των προγραμματικών μεγεθών του ΣΧΑΠ και των πινάκων Π.1.6.1. και Π.1.6.2. και στηρίζεται στα στοιχεία και συμπεράσματα της Ανάλυσης.

Στην προμελέτη εκτός των παραπάνω στοιχείων θα γίνεται επισήμανση και περιγραφή ποιοτικών παρεμβάσεων για άμεση υλοποίηση (πχ. αξιοποίηση δημοσίου ή δημοτικού/κοινοτικού χώρου, διαμόρφωση ελευθέρου χώρου, δημιουργία μαρίνας, υπερτοπικών χώρων άθλησης αναψυχής, κ.λπ.).

Για τον καθορισμό των ορίων των ενοτήτων λαμβάνονται υπόψη οι προτάσεις του Σχεδίου Ανάπτυξης (ΣΧΑΠ), της ΖΟΕ, και τα στοιχεία και τα συμπεράσματα της ανάλυσης. Τα μεγέθη τους μπορεί να ποικίλουν τόσο από πλευράς έκτασης όσο και από πλευράς πληθυσμών. Σαν κριτήρια για την οριοθέτηση τους λαμβάνονται περισσότερο τα γεωφυσικά χαρακτηριστικά, η σχέση με την ακτή και το περιβάλλον, καθώς και τυχόν μορφολογικά στοιχεία και λιγώτερο η έννοια τις εσωστρέφειας στις εξυπηρετήσεις όπως στις γειτονιές Α' κατοικίας.

Κατά συνέπεια είναι διάφορα και τα κριτήρια καθορισμού των χρήσεων γης:
– Πλην της προσπάθειας διασφάλισης ενός βάθους γύρω από την ακτή που μπορεί να συγκεντρωθούν εγκαταστάσεις αναψυχής - λουτρικές εγκαταστάσεις και αθλητισμού δεν φαίνεται κατ' αρχήν απαραίτητη η χωροθέτηση «ζωνών κεντρικών λειτουργιών». Το βάθος αυτό δεν θα πρέπει να είναι μικρότερο των 50 μ. εφ' όσον δεν υπάρχουν σημαντικές υψομετρικές διαφορές και η διαμόρφωση του εδάφους είναι κατάλληλη για τις παραπάνω εγκαταστάσεις.
– Αντιθέτως η διασπορά μικρών ελευθέρων χώρων καθώς και εμπορικών χρήσεων μπορεί να ενδείκνυται σε ορισμένες περιπτώσεις.

Για το ζήτημα αυτό έχει καθοριστική σημασία αν διαφαίνονται τάσεις μετατροπής των περιοχών από παραθεριστικές σε περιοχές μόνιμης κατοικίας.
– Τέλος πλην των περιοχών κατοικίας καθορίζονται ενδεχόμενα και περιοχές όπου κρίενται σκόπιμο οι τουριστικές χρήσεις να έχουν κυρίαρχο χαρακτήρα με την δυνατότητα χωροθέτησης ξενοδ. εγκαταστάσεων κάμπινγκς κ.λπ. με παράλληλη εξασφάλιση μεγάλων ελευθέρων χώρων. Η διαφοροποίηση αυτή γίνεται εκτός από την οριοθέτηση ζωνών τουρισμού και με τον προτεινόμενο πολεοδομικό κανονισμό.

Εδώ θα πρέπει να διερευνηθεί η δυνατότητα δημιουργίας τουριστικών μονάδων από Επιχειρήσεις ΟΤΑ.
– Για τον καθορισμό των κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων η έκταση των οποίων δεν θα πρέπει να είναι μικρότερη του 30%-40% της συνολικής έκτασης, λαμβάνεται υπόψη η δυνατότητα συμμετοχής των ιδιοκτησιών στην δημιουργία τους (στοιχεία του Πίνακα Α-3.1.) και γίνεται προσπάθεια να περιοριστεί, κατά το δυνατόν, το έλλειμμα σε απαιτούμενη γη, που φαίνεται στον Πίνακα Π.1.6.2.
– Είναι επίσης δυνατόν, αν κριθεί σκόπιμο για την προστασία του περιβάλλοντος και την σωστή λειτουργία της ευρύτερης περιοχής, να προταθούν χρήσεις και εκτός των ορίων της προς πολεοδόμηση περιοχής οι οποίες θα θεσμοθετηθούν με άλλες διατάξεις (ΖΟΕ, άρθρο 26 Ν. 1337/83 κ.λπ.).
– Η μεταφορική υποδομή θα πρέπει να εξασφαλίζει την απρόσκοπτη πρόσβαση πεζών και οχημάτων στις περιοχές κατοικίας, τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους και στους χώρους εξυπηρέτησης καθώς και την στάθμευση των οχημάτων των μονίμων κατοίκων, των παραθεριστών και των ημερήσιων επισκεπτών.

Η συνολική έκταση του οδικού δικτύου δεν θα πρέπει να είναι μεγαλύτερη του 12%-15% του συνόλου της έκτασης και θα λαμβάνει υπόψη την δομή και μέγεθος των ιδιοκτησιών και την δυνατότητα συμμετοχής του στην δημιουργία του.

Στην φάση της προμελέτης καθορίζονται μέσοι ΣΔ. κατά περιοχές, ώστε να υπάρξει μια γενική εικόνα των προτεινομένων πυκνοτήτων (σε συνδυασμό και με τα στοιχεία του χάρτη Α.3. της ανάλυσης).

Για τον καθορισμό των ζωνών εφαρμογής ειδικών πολεοδομικών μηχανισμών, επιλέγονται οι καταλληλότεροι τρόποι ανάπτυξης ανάλογα με τις πολεοδομικές και κοινωνικοοικονομικές συνθήκες της υπό ανάπτυξη περιοχής.

Προκειμένου μία περιοχή να χαρακτηριστεί σαν Ζ.Α.Α. θα πρέπει να συνεκτιμώνται τα παρακάτω κριτήρια:
– Να υπάρχουν μικρά οικόπεδα και επομένως έλλειψη δυνατότητας εξασφάλισης κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων.
– Να υπάρχουν ήδη λίγοι κοινόχρηστοι χώροι και να προκύπτει μεγάλο έλλειμμα σε σχέση με τα πρότυπα.
– Η περιοχή να είναι αδόμητη ή αραιοδομημένη χωρίς σημαντικά διαμορφωμένο πολεοδομικό περιβάλλον (διαμορφωμένοι δρόμοι, έργα υποδομής κ.λπ.).
– Να μην υπάρχει σημαντικό ποσοστό καλλιεργειών.
– Να μην μπορεί να επιτευχθεί ικανοποιητικό πολεοδομικό περιβάλλον με κανονιστικούς όρους δόμησης.
– Να υπάρχει κατ' αρχήν συμφωνία του Δήμου.

Προκειμένου για τον τρόπο ανάπτυξης με Ενεργό Πολεοδομία, επιβάλλεται να ληφθούν υπόψη οι προοπτικές για ανάληψη πρωτοβουλίας οργανωμένης ανάπτυξης της περιοχής (κατά προτίμηση από ΟΤΑ, εταιρίες μικτής οικονομίας, ΔΕΠΟΣ).

Οι ΖΕΕ και ΖΕΚ καθορίζονται σε περιοχές που επιτρέπεται να δημιουργηθούν οι ζώνες αυτές σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

Οπωσδήποτε στις διαμορφωμένες περιοχές Β' κατοικίας θα πρέπει να γίνεται περιορισμένη χρήση των μηχανισμών ΖΑΑ και ΖΕΠ, αφ' ενός γιατί σαν περιοχές με μεγάλο ποσοστό δομημένων τμημάτων δεν ενδείκνυνται για τέτοιου είδους επεμβάσεις και αφ' ετέρου γιατί οι μηχανισμοί αυτοί απαιτούν ενισχύσεις και επενδύσεις από το Δημόσιο που κατ' αρχήν διοχετεύονται στις περιοχές μόνιμης κατοικίας.

Το τελευταίο ισχύει και για την χρησιμοποίηση των ΖΕΕ και ΖΕΚ.

Τα όρια των ζωνών ταυτίζονται κατά το δυνατόν με άξονες δρόμων ή φυσικά όρια.

Εντοπίζονται τα ιστορικά ίχνη, και σημαντικά μνημεία, τα αρχιτεκτονικά σύνολα που παρουσιάζουν ενδιαφέρον και τα αξιόλογα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος και καθορίζονται οι ζώνες προστασίας τους για τον έλεγχο των χρήσεων γης, κατασκευής κτισμάτων περιφράξεων και κατατμήσεων.

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης (συντελεστής, κάλυψη κ.λπ.) στα παραδοσιακά σύνολα δεν υπάγονται στις ισχύουσες διατάξεις για την πολεοδόμηση περιοχών Β' κατοικίας αλλά θεσμοθετούνται με ειδικά Π.Δ. που εκδίδονται από τις αντίστοιχες διευθύνσεις του ΥΠΕΧΩΔΕ, ΥΜΑΘ και Υπουργείου Αιγαίου μετά από αποστολή τις αντίστοιχης μελέτης σε αυτά.

Συνήθως όμως στις περιοχές Β' κατοικίας υπάρχουν διάσπαρτα παραδοσιακά στοιχεία που είτε επειδή παρουσιάζουν σημαντικές αλλοιώσεις είτε επειδή συνυπάρχουν με νεώτερα στοιχεία, δεν καθορίζουν τον χαρακτήρα της περιοχής ως παραδοσιακό.

Στις περιπτώσεις αυτές δεν πρέπει να αγνοείται η παράδοση, αλλά θα πρέπει να προταθούν ειδικοί περιορισμοί (θέση κτισμάτων στο οικόπεδο, μορφορολογικοί κ.λπ.) ώστε να αμβλύνουν τις υπάρχουσες αντιθέσεις και να εξυπηρετούν τις ανάγκες της Β' κατοικίας, (καθορισμός ειδικών ζωνών δόμησης) μέσα στα πλαίσια των γενικών όρων δόμησης που επιβάλει το διάταγμα για την παραθεριστική κατοικία.

Οι ελεύθεροι χώροι οργανώνονται σε ενιαίο δίκτυο πρασίνου, πλατειών, χώρων άθλησης, παιχνιδιού, στάθμευσης, δρόμων, πεζοδρόμων, ποδηλατοδρόμων, κ.λπ. Στον χάρτη απεικονίζονται οι συνδέσεις των κοινοχρήστων χώρων μεταξύ τους, οι συνδέσεις των ακαλύπτων χώρων ιδιοκτησιών με τους κοινόχρηστους χώρους, όπου κρίνεται απαραίτητο, καθώς και οι συνδέσεις των παραπάνω με τους αρχαιολογικούς χώρους, μνημεία και άλλα στοιχεία, ιδιαιτέρου φυσικού ή αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος, καθώς και τα μέτρα εξασφάλισης των αισθητικών - οπτικών κ.λπ. συνδέσεων.

Το σημείο του περιεχομένου σχετικά με την μεταφορική υποδομή αφορά στην οργάνωση και διευθέτηση του κύριου οδικού δικτύου, ιεραρχημένου κατά λειτουργικές κατηγορίες και με την μεταφορική υποδομή των θεσμοθετημένων περιοχών εγκεκριμένου σχεδίου, οικισμών, Ο.Σ., Ιδιωτικής πολεοδόμησης. Εφ' όσον κρίνεται απαραίτητος ο καθορισμός Ελεύθερης λεωφόρου για την περιοχή μελέτης, αυτή πρέπει να χωροθετείται εκτός της περιοχής που πολεοδομείται. Επίσης χωροθετούνται οι κύριοι χώροι στάθμευσης και οι τυχόν εγκατάστασεις μέσων μαζικών μεταφορών και παρουσιάζεται η οργάνωση του δικτύου αστικών και υπεραστικών συγκοινωνιών.

Η επιλογή των σημαντικότερων κοινόχρηστων χώρων και των κρίσιμων σημείων όπου απαιτείται λεπτομερής διαμόρφωση και άμεση παρέμβαση, γίνεται με κριτήρια τη θέση, τον πολεοδομικό ρόλο (σημείο αναφοράς, λειτουργικά, αισθητικά, οπτικά κ.λπ.), την προβληματικότητα του εδάφους, τη γειτνίαση με αρχαιολογικούς χώρους ή μνημεία, παραδοσιακά σύνολα κ.λπ.

Στοιχεία χάρτη: - Όριο περιοχής προς πολεοδόμηση

- Όριο ενότητας
- Χρήσεις γης (σύμφωνα με το ΦΕΚ 166Δ/87)

α) Κέντρο περιοχής: (Λιανικό εμπόριο, εξυπηρετήσεις, αναψυχή και ενδεχόμενα τουρισμός και κατοικια, κύρια και παραθεριστική)

β) Τοπικό Κέντρο: (Κατοικία, κύρια και παραθεριστική, λιανικό εμπόριο, εξυπηρετήσεις, αναψυχή και τουρισμός)

γ) Αμιγής κατοικία: (ελάχιστες εξυπηρετήσεις)

δ) Ενοικιαζόμενα δωμάτια

ε) Τουριστικές εγκαταστάσεις

στ) Διοίκηση

ζ) Εκπαίδευση

η) Υγεία - Πρόνοια

θ) Πολιτιστικά

ι) Αθλητισμός

ια) Πράσινο - Ελεύθεροι χώροι

ιβ) Ακτή - Λουτρικές εγκαταστάσεις

- Συντελεστής δόμησης και κατ' αρχήν όρια τομέων
- Όρια ΖΕΠ-ΖΑΑ-ΖΚΟΔ-ΖΑΣ
- Όρια ΖΕΕ-ΖΕΚ
- Ζώνη προστασίας πολιτιστικών και ιστορικών συνόλων (παραδοσιακά σύνολα, αρχαιολογικοί χώροι κ.λπ.).
- Σημαντικά μεμονωμένα παραδοσιακά ή διατηρητέα κτίσματα - μνημεία.
- Ζώνη προστασίας φυσικού περιβάλλοντος (περιοχές με ιδιαίτερο φυσικό κάλλος, ιδιαίτερα φυσικά στοιχεία, βιότοποι, παραλίες κ.λπ.)
- Φυγές οπτικής σύνδεσης, σημεία αισθητικής ανάδειξης.
- Ελεύθερη λεωφόρος (εκτός περιοχής που πολεοδομείται)
- Αρτηρία
- Συλλεκτήρια οδός (πρωτεύουσα - δευτερεύουσα)
- Τοπικοί δρόμοι
- Βασικός πεζόδρομος - ποδηλατόδρομος
- Τοπικοί κύριοι χώροι στάθμευσης
- Γραμμές αστικών - υπεραστικών λεωφορείων
- Εγκαταστάσεις (σταθμοί κ.λπ.) μέσων μαζικών μεταφορών

α) Σταθμός λεωφορείων

β) Σταθμός τραίνων

γ) Λιμάνι, Αγκυροβόλιο

δ) Μαρίνα

- Σιδηροδρομική γραμμή
- Χώρος ή σημείο όπου απαιτείται λεπτομερής σχεδιασμός ή και άμεση παρέμβαση.

Π.1. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ - ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ

Χάρτης Π.1.1. Πολεοδομικό Σχέδιο (κλ. 1:1000 ή 1:500)

Επίπεδο αναφοράς: Περιοχή που πολεοδομείται/ Ενότητα

Υπόβαθρο: Οριζοντιογραφικό, υψομετρικό και κτηματογραφικό διάγραμμα, με ορθογώνιες συντεταγμένες και με συμπληρωμένα τα όρια των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, όρια οικισμών, όρια αρχαιολογικών χώρων, δασών και δασικών εκτάσεων όριο αιγιαλού και παραλίας.

Επίπεδο θεώρησης: ΟΤ ή τμήμα ΟΤ.

Περιεχόμενο: 1. Καθορισμός ορίων ενοτήτων

2. Καθορισμός των περιγραμμάτων οικοδομήσιμων, κοινωφελών και κοινοχρήστων χώρων με ρυμοτομικές γραμμές. Εξειδίκευση του σχεδιασμού στις περιοχές που χρειάζονται ιδιαίτερη προστασία π.χ. αιγιαλός, μνημεία, κ.λπ.

3. Καθορισμός ρυμοτομικών/οικοδομικών γραμμών, στοών και πρασιών.

4. Καθορισμός τυχόν υποχρεωτικών ακαλύπτων χώρων και ενεργών οικοδομ. τετραγώνων (αρ. 12, παρ. 5 και αρ. 13 του ΓΟΚ).

5. Καθορισμός χρήσεων γης.

6. Καθορισμός συντελεστών δόμησης (ΣΔ) και των τομέων τους.

7. Καθορισμός τομέων διαφόρων περιορισμών στη δόμηση συμπεριλαμβανομένων και των μορφολογικών, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΓΟΚ (βλέπε αναλυτικότερα το κεφάλαιο του πολεοδομικού κανονισμού).

8. Καθορισμός ορίων ζωνών ΖΕΕ, ΖΕΚ, ΖΕΠ και ΖΑΑ.

9. Οριοθέτηση των προς χαρακτηρισμό παραδοσιακών συνόλων που θα ακολουθούν ειδικούς μορφολογικούς όρους δόμησης ή άλλους περιορισμούς.

10. Χαρακτηρισμός μεμονωμένων παραδοσιακών ή διατηρητέρων κτισμάτων, αρχιτεκτονικών στοιχείων (δρόμοι, κρήνες, κλπ) και αρχαιολογικών μνημείων.

11. Οριοθέτηση ζωνών προστασίας ιδιαιτέρων φυσικών στοιχείων και φυσικού περιβάλλοντος και σύνδεση τους με το σχέδιο πόλεως. Καθορισμός δασών και δασικών εκτάσεων.

12. Καθορισμός πεζοδρόμων ή και ποδηλατοδρόμων στο εξωτερικό ή στο εσωτερικό των ΟΤ. (αρ. 12 παρ. 6 ΓΟΚ).

13. Καθορισμός χώρων στάθμευσης (υπαιθρίων και κλειστών).

14. Καθορισμός χώρων για τις εγκαταστάσεις μαζικών μεταφορών (χώροι στάθμευσης λεωφορείων, τερματικοί σταθμοί, κ.λπ.).

15. Καθορισμός ζώνης παραλίας, μαρίνες, λιμενικές εγκαταστάσεις, κ.λπ.).

Μεθοδολογία: Στις περιοχές ένταξης που γειτονιάζουν με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, ο καθορισμός και η προσαρμογή των ρυμοτομικών γραμμών ακολουθεί τη σχετική μελέτη κυκλοφορίας και σέβεται κατά το δυνατό τον υπάρχοντα πολεοδομικό ιστό και ιδιαίτερα στις περιοχές που γειτονιάζουν με παραδοσιακούς οικισμούς ή τμήματα οικισμών, όπου και γίνεται προσπάθεια αποκατάστασης του παραδοσιακού πολεοδομικού ιστού.

Ο σχεδιασμός στις διαμορφωμένες περιοχές αυθαιρέτων γίνεται με αποφυγή ασκόπων ρυμοτομήσεων και κυρίως με προσαρμογή στη διαμορφωμένη κατάσταση.

Θα πρέπει να γίνει προσπάθεια στο μέτρο που αυτό είναι δυνατό, ώστε οι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι και οι διαπλατύνσεις των δρόμων να μη ρυμοτομούν από την κάθε ιδιοκτησία τμήμα μεγαλύτερο από την οφειλόμενη εισφορά, και κυρίως, να περιοριστούν στο ελάχιστο οι αναγκαίες τακτοποιήσεις και η δημιουργία μη άρτιων οικοπέδων λόγω ρυμοτόμησης.

Τα παραπάνω σχεδιάζονται με βάση τα όρια και μεγέθη των υφισταμένων ιδιοκτησιών όπως φαίνονται στο διάγραμμα και ενδεχόμενη συμπλήρωση στοιχείων από επιτόπια έρευνα.

Επισημαίνεται ότι επειδή υπό ορισμένες προϋποθέσεις, προβλέπεται η δυνατότητα έκδοσης οικοδομικών αδειών, πριν από τη σύνταξη της πράξης εφαρμογής, θα πρέπει κατά το δυνατό να επιβάλλεται η απομάκρυνση των οικοδομών από τη ρυμοτομική γραμμή.

Οι προτεινόμενες χρήσεις γης εκφράζονται:

Με αναγραφή της συγκεκριμένης χρήσης κατά χώρο, στην περίπτωση καθορισμού χώρου με χρήση που υλοποιείται από Δημόσιο Φορέα ή Οργανισμό (Διοίκηση, Εκπαίδευση, Υγεία - Πρόνοια, Πολιτιστικές Λειτουργίες, Αθλητισμός, κ.λπ.).

Στις υπόλοιπες περιπτώσεις, με προσδιορισμό κατηγοριών χρήσεων, όπως Αμιγής κατοικία, Γενική κατοικία, Τουρισμόλς, Αναψυχή, κ.λπ.) κατά ΟΤ ή τμήμα ή πλευρά αυτού.

Οι παραπάνω κατηγορίες χρήσεων μπορούν να εξειδικεύονται κατά περίπτωση για κάθε περιοχή, και ερμηνεύονται αναλυτικά στο Υπόμνημα του χάρτη. Οι εξειδικεύσεις αυτές (π.χ. περιορισμοί ή απαγορεύσεις χρήσεων κ.λπ.) περιγράφονται στο σχετικό άρθρο του Πολεοδομικού Κανονισμού.

Στη χρήση Τουρισμός, περιγράφεται το είδος των τουριστικών εγκαταστάσεων που επιτρέπονται (π.χ. ξενοδοχεία, ξενώνες, κάμπιγκς, κ.λπ.) καθώς και η μέγιστη επιτρεπόμενη δυναμικότητα των μονάδων για κάθε ζώνη (όπου αυτό είναι δυνατό).

Για την οριστικοποίηση των χρήσεων γης λαμβάνονται υπόψη τα σταθερότυπα ΥΠΕΧΩΔΕ.

Για τον καθορισμό και αναπροσαρμογή των τομέων συντελεστή δόμησης καθώς και των τομέων όρων και περιορισμών δόμησης λαμβάνονται υπόψη οι χάρτες της ανάλυσης και ειδικά οι χάρτες Α.3., η προμελέτη, τα στοιχεία και συμπεράσματα της συμμετοχικής διαδικασίας και οι προτεινόμενες χρήσεις γής.

Κάθε τομέας με ίδιους μορφολογικούς όρους καθορίζεται με βάση τα μορφολογικά χαρακτηριστικά των υπαρχόντων παραδοσιακών κτισμάτων και συνόλων και περιλαμβάνει πυρήνες με ομοιογενή μορφολογικά χαρακτηριστικά. Όπου κρίνεται σκόπιμο, καθορίζονται ειδικοί μορφολογικοί όροι με στοίχο των αρμονική ένταξη των κτισμάτων στο περιβάλλον.

Η οργάνωση των κεντρικών περιοχών και άλλων κύριων κοινόχρηστων χώρων καθώς και του χώρου της παραλίας, αρχαιολογικών χώρων, μνημείων και αισθητικών τοπίων, περιορίζεται στην ένδειξη του προορισμού του χώρου.

Το πρόγραμμα διαμόρφωσης του κάθε χώρου θα δοθεί στο συνοδευτικό κείμενο του χάρτη και θα συνοδεύεται με προσχέδια - προτάσεις ειδικών διευθετήσεων των χώρων αυτών.

Στην περίπτωση που προτείνεται Ζώνη Αστικού Αναδασμού, η πινακίδα του Χάρτη στην οποία υπάρχει η ΖΑΑ παραδίδεται σε 2 σειρές αντιγράφων. Στην πρώτη σειρά, που αποστέλλεται για θεσμοθέτηση, η ΖΑΑ οριοθετείται ως περιοχή εκτός σχεδίου και δεν γίνεται σχεδιασμός μέσα σ' αυτή. Στην δεύτερη σειρά, ο μελετητής προχωρεί στην εκπόνηση ρυμοτομικού μέσα στη ΖΑΑ ώστε να τεκμηριώνεται η ανάγκη χαρακτηρισμού σαν ΖΑΑ.

Η ΖΕΠ οριοθετείται απλώς ως περιοχή εκτός σχεδίου και η πολεοδομική μελέτης της συντάσσεται από τον αρμόδιο φορέα.

Ο Βαθμός προστασίας και οι ειδικοί όροι και περιορισμοί για τα διατηρητέα - παραδοσιακά σύνολα, κτίσματα ή μεμονωμένα στοιχεία και τις περιοχές φυσικού κάλλους ή ιδιαίτερα στοιχεία καθορίζονται στον Πολεοδομικό Κανονισμό.

Στο συνοδευτικό κείμενο, μπορεί να αναφέρονται και άλλα μέτρα ρύθμισης για την προστασία, ανάδειξη και πιθανή αποκατάστασή τους.

Στοιχεία χάρτη: – Όριο ενότητας

– Όριο εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, όριο οικισμού, όριο ΓΠΣ, όριο δασών, δασικών εκτάσεων, όριο αρχαιολογικών χώρων, ΟΣ., ιδιωτικής πολεοδόμησης.

– Όριο διαμορφωμένου τμήματος Β' Κατοικίας.

– Ρυμοτομική γραμμή (πράσινη)

– Οικοδομική γραμμή (κόκκινη)

– Στοά

– Ακάλυπτος ιδιωτικός χώρος (μπλε γραμμή ή διάγραμμα κάλυψης)
– Χρήσεις γης (απεικονίζονται κατά ΟΤ ή τμήμα του ή πλευρά του)
– Αμιγής κατοικία
– Λιανικό Εμπόριο, Υπηρεσίες, Γραφεία, Αναψυχή
– Τουρισμός - τουριστικές εγκαταστάσεις
– Ελεύθερος κοινόχρηστος χώρος (αναγράφεται η συγκεκριμένη χρήση π.χ. κοινόχρηστο πράσινο, άλσος, πλατεία, παιδική γωνιά, παιδική χαρά, γήπεδο αθλοπαιδειών, κ.λπ.).
– Διοίκηση, κοινωφελείς λειτουργίες (αναγράφεται η συγκεκριμένη χρήση κατά γήπεδο ή κτίσμα, π.χ. Κοινοτικό κατάστημα, Δημοτικό σχολείο, Σταθμός Α' Βοηθειών, Αίθουσα Πολλαπλών Χρήσεων κ.λπ.).
– Όριο τομέων ΣΔ.
– Όριο τομέων λοιπών όρων δόμησης (συμπεριλαμβανομένων και των ειδικών τομέων με μορφολογικούς και ειδικούς όρους δόμησης σε παραδοσιακά σύνολα).
– Όριο ΖΑΣ, ΖΕΕ, ΖΕΚ.
– Όριο περιοχών εκτός σχεδίου και εκτός ζώνης.
– Όριο αρχαιολογικών χώρων ή ζώνης προστασίας μνημείων.
– Όριο παραδοσιακών ή διατηρητέων συνόλων.
– Προτεινόμενα για κήρυξη διατηρητέα αρχιτεκτονικά ή φυσικά στοιχεία (π.χ. κρήνη, καμπαναριό πλάτανος).
– Προτεινόμενα για κήρυξη παραδοσιακά ή διατηρητέα κτίσμα και βαθμός προστασίας.
– Πεζόδρομος.
– Ποδηλατόδρομος
– Σιδηροδρομική Γραμμή
– Εγκαταστάσεις μαζικών μεταφορών
– Χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων (υπαίθριοι και κλειστοί)
– Μαρίνα
– Λιμενικές εγκαταστάσεις.
– Λουτρικές εγκαταστάσεις.

Π.1. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ - ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ

Π.1.2. Πολεοδομικός Κανονισμός

Με τον Πολεοδομικό Κανονισμό καθορίζονται ειδικές διατάξεις, περιορισμοί και απαγορεύσεις που υπαγορεύονται από λόγους λειτουργικούς, αισθητικούς, οικονομικούς, ασφάλειας, υγιεινής και περιβαλλοντικούς.

Ο Πολεοδομικός Κανονισμός συντάσσεται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις. Στον Πολεοδομικό Κανονισμό περιλαμβάνονται τα εξής:

Περιοχή ισχύος του κανονισμού:

Αναφορά στην πολεοδομική ενότητα, την κεντρική περιοχή, ή σε άλλη περιοχή.

Χρήσεις γής:

Λεπτομερής περιγραφή των γενικών και ειδικών κατηγοριών κάθε χρήσης με ειδική αναφορά των απαγορευομένων ή επιτρεπομένων χρήσεων σε ισόγεια και ορόφους.

Χώροι ειδικών χρήσεων - ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές:

Καθορισμός χώρων κοινωφελών, κοινοχρήστων ή άλλων ειδικών λειτουργιών.

Καθορισμός προκηπίων, στοών, κ.λπ.

Καθορισμός γραμμής δόμησης των κτιρίων, κατά κατηγορία δρόμων με απόσταση από τον άξονα του δρόμου (όταν αυτό κρίνεται απαραίτητο για να διατηρηθεί μια ομοιομορφία στο μέτωπο του δρόμου) μορεί να γίνει με βάση το αρ. 9 παρ. 2 του ΓΟΚ. Στην περίπτωση αυτή δεν σημειώνεται η οικοδομική γραμμή στο ρυμοτομικό σχέδιο, αλλά περιγράφεται στον πολεοδομικό κανονισμό.

Όροι και περιορισμοί δόμησης και άλλες σχετικές διατάξεις:

Είναι γνωστό ότι με το ΓΟΚ αντιμετωπίζονται ενιαία τα συστήματα δόμησης, ύψη, τα ποσοστά κάλυψης, κ.λπ. Παρ' όλα αυτά είναι δυνατό, βάσει των διατάξεων του, να καθορισθούν συγκεκριμένοι όροι δόμησης κατά περιοχή ανάλογα με το χαρακτήρα και την ιδιομορφία της. Άρα ο πολεοδομικός κανονισμός περιλαμβάνει υποχρεωτικά:

α) Το συντελεστή δόμησης

β) Τα απαραίτητα στοιχεία των οικοπέδων ώστε να είναι άρτια (εμβαδόν, διαστάσεις, μορφή)

γ) Ποσοστό κάλυψης

δ) Μέγιστο ύψος

Θέση κτιρίων και υποχρεωτικών ακαλύπτων χώρων που προκύπτουν έμμεσα από τους όρους και περιορισμούς ως προς τις πλάγιες αποστάσεις (Αρ. 9, παρ. 2 ΓΟΚ).

Μορφή και λειτουργία των κτιρίων, καθώς και διαμόρφωση των εξωτερικών τους όψεων (αρχιτεκτονικά στοιχεία, υλικά, κ.λπ).

Άλλοι ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης:

Διατηρητέα - παραδοσιακά σύνολα, κτίσματα ή μεμονωμένα στοιχεία και περιοχές ιδιαιτέρου φυσικού κάλλους: Βαθμός προστασίας (χαρακτηρισμός ή/ και ειδικοί όροι δόμησης).

Διαμορφώσεις και χρήσεις ελευθέρων χώρων:

Περιγραφή των τρόπων διαμόρφωσης και των χρήσεων και συνδέσεων κοινοχρήστων και ιδιωτικών ελευθέρων χώρων.

Λοιπές ειδικές διατάξεις: για την ασφάλεια, λειτουργικότητα, αισθητική υγιεινή και οικονομία των οικοδομών, και του περιβάλλοντος καθώς και για την διακίνηση των ατόμων με ειδικές ανάγκες, οι οποίες περιέχουν απαγορεύσεις ή υποχρεώσεις που αφορούν στο σύνολο στις επί μέρους ζώνες, σε συγκεκριμένα ΟΤ ή και σε οικόπεδα ή εφ' όσον κριθεί απαραίτητο, και σε κτίρια ή τμήματά τους (π.χ. όπου χρειάζεται ισχύς του Ν. 960/79 «περί γκαράζ, κ.λπ.»).

Π.1. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ - ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ

Π.1.2. Σχέδιο Πολεοδομικής Οργάνωσης (συνθετικός χάρτης)

(Κλ. 1:5000 ή 1:2000).

Επίπεδο αναφοράς: Περιοχή που πολεοδομείται/ ενότητα

Υπόβαθρο: Οριζοντιογραφικό, υψομετρικό και κτηματογραφικό διάγραμμα, με ορθογώνιες συντεταγμένες και με συμπληρωμένα τα στοιχεία του πολεοδομικού σχεδίου Π.1.1.

Στο διάγραμμα είναι συμπληρωμένα τα όρια των διαμορφωμένων τμημάτων και του τυχόν υπάρχοντος εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή τα όρια οικισμών.

Επίπεδο θεώρησης: ΟΤ/τμήμα ΟΤ.

Περιεχόμενο: Αποτελεί συνθετικό χάρτη της τελικής πρότασης και δίνει την ολοκληρωμένη εικόνα της πολεοδομικής οργάνωση της ενότητας - πολεοδομούμενης περιοχής.

– Καθορισμός περιοχών κεντρικών/κοινωφελών λειτουργιών κατά ιεραρχημένα επίπεδα όταν χρειάζεται.
– Καθορισμός περιοχών τουρισμού - αναψυχής
– Καθορισμός περιοχών αμιγούς κατοικίας
– Καθορισμός συντελεστών δόμησης (ΣΔ) και των τομέων τους.

– Καθορισμός των ορίων των ζωνών εφαρμογής των πολεοδομικών μηχανισμών

α) Ζωνών ενεργού Πολεοδομίας (ΖΕΠ)

β) Ζωνών Αστικού Αναδασμού (ΖΑΑ)

γ) Ζωνών Κανονιστικών όρων δόμησης (ΖΚΟΔ)

δ) Ζωνών Αγοράς Συντελεστή (ΖΑΣ).

– Καθορισμός των ορίων των ζωνών οικονομικών και θεσμικών κινήτρων:

α) Ζωνών Ειδικής Ενίσχυσης (ΖΕΕ)

β) Ζωνών Ειδικών Κινήτρων (ΖΕΚ)

– Καθορισμός ζωνών προστασίας πολιτιστικών ιστορικών συνόλων και σημαντικών μνημείων.

– Καθορισμός ζωνών προστασίας, φυσικού περιβάλλοντος (ιδιαίτερο φυσικό κάλλος, ρέμματα, βιότοποι, παραλία κ.λπ) και καθορισμός ορίων δασών και δασικών εκτάσεων.

– Οργάνωση δικτύου ελευθέρων χώρων πρασίνου αθλητισμού, κ.λπ.

– Οργάνωση κυρίου δικτύου κυκλοφορίας και σύνδεση του με το υπεραστικό οδικό δίκτυο. Κύριοι άξονες κυκλοφορίας οχημάτων και πεζών, κύριοι χώροι στάθμευσης και σταθμοί δημοσίων μέσων μεταφοράς.

– Επισήμανση των χώρων και σημείων όπου απαιτείται λεπτομερής διαμόρφωση και άμεση παρέμβαση (χώροι και σημεία του δικτύου ελευθέρων χώρων, του κυκλοφοριακού δικτύου ή των κεντρικών περιοχών, κ.λπ.).

Μεθοδολογία: Ο Χάρτης Π.1.2. παρουσιάζει τη γενική πολεοδομική οργάνωση της περιοχής (ενότητες, βασικό δίκτυο κυκλοφορίας, χρήσεις γης, τομείς όρων δόμησης, ΣΔ., ζώνες εφαρμογής πολεοδομικών μηχανισμών, ζώνες προστασίας, κ.λπ.).

Τα αναλυτικά στοιχεία των όρων δόμησης (συντελεστής, ύψος, κάλυψη, αρτιότητα, κ.λπ.) δίνονται σε πίνακα.

Ο χάρτης Π.1.2. είναι η τελική πρόταση και συντάσσεται λαμβάνοντας υπόψη τα στοιχεία και συμπεράσματα της συμμετοχικής διαδικασίας και τις κατευθύνσεις της Υπηρεσίας.

Στοιχεία χάρτη: – Όριο περιοχής προς πολεοδόμηση

– Όριο ενότητας

– Χρήσεις γής

Κέντρο περιοχής (Λιανικό εμπόριο, εξυπηρετήσεις, αναψυχή και ενδεχόμενα τουρισμός και κατοικία).

Τοπικό κέντρο (κατοκία, κύρια ή παραθεριστική, λιανικό εμπόριο, εξυπηρετήσεις, αναψυχή και τουρισμός)

Αμιγής κατοικίας (κύρια ή παραθεριστική, παιδικές χαρές, ελάχιστες εξυπηρετήσεις)

Ενοικιαζόμενα δωμάτια ενοικιαζόμενα διαμερίσματα.

Τουριστικές εγκαταστάσεις - Αναψυχή

Διοίκηση

Εκπαίδευση

Υγεία - Πρόνοια

Πολιτιστικά

Αθλητισμός

Πράσινο - ελεύθεροι χώροι

Ακτή - Λουτρικές εγκαταστάσεις

Συντελεστής δόμησης και κατ' αρχήν όρια τομέων

Όρια ΖΕΠ - ΖΑΑ - ΖΚΟΔ - ΖΑΣ

Όρια ΖΕΕ - ΖΕΚ

Ζώνη προστασίας πολιτιστικών και ιστορικών συνόλων (παραδοσιακά σύνολα, αρχαιολογικοί χώροι, κ.λπ.).

Σημαντικά μεμονωμένα παραδοσιακά ή διατηρητέα κτίσμα - μνημεία.

Ζώνη προστασίας φυσικού περιβάλλοντος (περιοχές με ιδιαίτερο φυσικό κάλλος, ιδιαίτερα φυσικά στοιχεία, βιότοποι, παραλίες κ.λπ.).

Όριο δασών και δασικών εκτάσεων.

Ελεύθερη λεωφόρος

Αρτηρία

Συλλεκτήρια οδός (πρωτεύουσα - δευτερεύουσα)

Βασικός πεζόδρομος - ποδηλατόδρομος

Κύριοι χώροι στάθμευσης

Γραμμές αστικών - υπεραστικών λεωφορείων

Εγκαταστάσεις (σταθμοί, κ.λπ) μέσων μαζικών μεταφορών

α) Σταθμός λεωφορείων

β) Σταθμός τραίνων

γ) Λιμάνι Αγκυροβόλιο

δ) Μαρίνα

Σιδηροδρομική γραμμή

Χώρος ή σημείο όπου απαιτείται λεπτομερής σχεδιασμός ή και άμεση παρέμβαση.

Π.1. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ - ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΕΣ

Π.1.3. Προκαταρκτική πράξη εφαρμογής

ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: Ενότητα

ΕΠΙΠΕΔΟ ΘΕΩΡΗΣΗΣ: Ιδιοκτησία

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ: Ο πίνακας της πράξης εφαρμογής παρουσιάζει σε προκαταρκτική μορφή την τυποποιημένη συγκεντρωτική εικόνα των στοιχείων και σχέσεων που απαιτούνται για την τακτοποίηση και περιλαμβάνει:

α) δεδομένα στοιχεία ιδιοκτησίας πριν το πολεοδομικό σχέδιο (ονοματεπώνυμο αναφερομένου ιδιοκτήτη Δ/νση κατοικίας, εμβαδόν ιδιοκτησίας μετά την αφαίρεση της εισφοράς σε γη).

β) δεδομένα για κάθε ιδιοκτησία μετά το πολεοδομικό σχέδιο (ρυμοτομούμενη επιφάνεια ιδιοκτησίας, εμβαδόν ιδιοκτησίας μετά την αφαίρεση της ρυμοτομούμενης επιφάνειας).

γ) σχέσεις των μεγεθών που προβλέπει η μελέτη με τα στοιχεία της ιδιοκτησίας (σχέση της ρυμοτομούμενης επιφάνειας της ιδιοκτησίας με την απαιτούμενη εισφορά της σε γη, σχέση απαιτούμενης εισφοράς της ιδιοκτησίας σε γη με την πραγματοποιούμενη).

δ) Τακτοποίηση κάθε ιδιοκτησίας (θέση και επιφάνεια που προκύπτει).

ε) Έλλειμμα σε ιδιωτική γη που προέκυψε μετά την τακτοποίηση, και τακτοποίησή της με μεταφορά Σ.Δ. ή αποζημίωση σε χρήμα.

στ) Υποχρέωση σε χρήμα του ιδιοκτήτη και των φορέων (Δήμος ή Κοινότητα και φορέας για την υλοποίηση των κοινωφελών).

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ: Η προκαταρκτική πράξη εφαρμογής συντάσσεται μόνο στην περιοχή εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και οικισμού.

Η πράξη δεν συντάσσεται στις περιοχές που ορίζονται για ΖΕΠ και ΖΑΑ.

Γενικά, ο σκοπός της πράξης είναι η εξασφάλιση της δυνατότητας αποκατάστασης σε οικοδομήσιμους χώρους των ιδιοκτησιών που θίγονται περισσότερο από την προτεινόμενη ρυμοτόμιση. Η σύνταξη της αποτελεί ένα έλεγχο της εφαρμοσιμότητας των προτάσεων του ρυμοτομικού, και στοχεύει στο να διευκολύνει την μελλοντική οριστική τακτοποίηση της κάθε ιδιοκτησίας.

Ο πίνακας συντάσσεται για όλες τις ιδιοκτησίες. Τα στοιχεία του πίνακα δίνονται κατά ιδιοκτησία και ανακατάσσονται κατά οικοδομήσιμο χώρο.

Τα πρωτογενή στοιχεία κάθε ιδιοκτησίας (στήλες 1, 2, 3) παίρνονται από τον κτηματολογικό πίνακα. Η ρυμοτομούμενη επιφάνεια υπολογίζεται με εμβαδομέτρηση στο στάδιο της μελέτης και με μηχανογράφηση στην τελική φάση, εφ' όσον είναι δυνατόν.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΙΝΑΚΑ: Βλέπε συνοδευτικό τύπο πίνακα Π-1.3

ΠΙΝΑΚΑΣ Π. 13

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΚΑΤΑΡΚΤΙΚΗΣ ΠΡΑΞΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

ΝΟΜΟΣ .... ΟΙΚΙΣΜΟΣ .... ΕΝΟΤΗΤΑ ....

	Όνομα και διεύθυνση ιδιοκτήτη	Αρχικό εμβαδόν ιδιοκτησίας (τμ)	Απαιτούμενη εισφορά σε γη (τμ) Ε (ΠΔ.416/85 Αρ.6)	Εμβαδόν ιδιοκτησίας μετά την εισφορά σε γη (τμ)	Ρυμοτομούμενο Εμβαδό (τ.μ.)			Διαφορά μεταξύ εισφοράς και ρυμοτόμησης (τμ)		
					Σύνολο	από κοινοχρήστους χώρους	από κοινωφελείς χώρους	Οφειλόμενο εμβαδό από ιδιοκτήτη	Οφειλόμενο εμβαδό προς ιδιοκτήτη	
			Ε		Ρ			Ε-Ρ	Ρ-Ε	
	2	3	4	5 3-4	6 7+ε	7	8	9 4-5	10 6-4	
ΣΥΝΟΛΟ										

Ο.Τ.	Οφειλόμενο εμβαδόν από ιδιοκτήτη (Ε-Ρ)	Οφειλόμενο εμβαδό προς ιδιοκτήτη (Ρ-Ε)
ΣΥΝΟΛΟ		

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ: Θα πρέπει να εντοπίζονται οι μεγάλες ιδιοκτησίες και καταγράφεται η αξιοποίηση της εισφοράς τους (απόθεμα γης) καθώς και οι προς τακτοποίηση ιδιοκτησίες - ρυμοτομούμενες (έλλειμμα γης). Παράλληλα καταγράφονται τα κατ' εκτίμηση τμήματα της περιοχής μελέτης όπου με βάση τα στοιχεία του κτηματογραφικού διαγράμματος και τις προτάσεις του ρυμοτομικού ενδέχεται να παρουσιασθούν προβλήματα κατά την εφαρμογή του σχεδίου.

Ειδικώτερα θα πρέπει να καταγραφούν:

1. Τα γειτονικά οικόπεδα όπου απαιτείται τακτοποίηση μεταξύ τους που θα χρησιμοποιηθούν σαν οδηγίες από τις Υπηρεσίες Πολεοδομίας, κατά την έκδοση των οικοδομικών αδειών με στόχο να διευκολυνθεί η εφαρμογή των ισχυουσών διατάξεων.

2. Τα τμήματα της ΠΜ, όπου θα πρέπει να αποφευχθεί η έκδοση αδειών σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και να προωθηθεί κατά προτεραιότητα η πράξη εφαρμογής εκεί όπου

– χωροθετούνται μεγάλοι κοινόχρηστοι χώροι για τη δημιουργία των οποίων ρυμοτομούνται επιφάνειες οικοπέδων που υπερβαίνουν σημαντικά τις οφειλόμενες εισφορές σε γη.

– υπάρχουν μεγάλες ιδιοκτησίες στις οποίες μετά την αφαίρεση του ρυμοτομούμενου τμήματος απομένει υπόλοιπο αναλογούσης εισφοράς σε γη ίσο με ένα ή περισσότερα άρτια οικόπεδα για την αποκατάσταση άλλων εξ ολοκλήρου ρυμοτομούμενων ιδιοκτησιών.

Π.1.4. ΑΝΑΓΚΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

Πίνακας Π.1.4.1. Ανάγκες για κοινωνική υποδομή - εξυπηρετήσεις.

ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: Περιοχή που πολεοδομείται/ ενότητα.

ΕΠΙΠΕΔΟ ΘΕΩΡΗΣΗΣ: Επιφάνεια κατά χρήση / μονάδα χρήστη.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ: Ο πίνακας αυτός δίνει την απαιτούμενη επιφάνεια και τον απαιτούμενο αριθμό μονάδων για κάθε χρήση κοινωνικής υποδομής, κατά ενότητα και στο σύνολο της περιοχής.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ: Η εκτίμηση των αναγκών κοινωνικής υποδομής γίνεται ξεχωριστά για ις λειτουργίες που εξυπηρετούν το σύνολο των κατοίκων και γις τις λειτουργίες τοπικού επιπέδου που εξυπηρετούν ειδικότερα τον πληθυσμό κάθε ενότητας.

Η συμπλήρωση του πίνακα γίνεται με τα παρακάτω στοιχεία:

Στην στήλη 1, συμπληρώνεται ο αριθμός των χρηστών (μόνιμοι παραθεριστές και ημερήσιοι), όπως προκύπτει από τα αντίστοιχα προγραμματικά πληθυσμιακά μεγέθη του ΣΧΑΠ κατά ενότητα και σύνολα) και το αντίστοιχο σταθερότυπο ανά κατηγορία και χρήστη στη στήλη 2.

Στις στήλες, 3 4 και 5 σημειώνονται τα τμ. ωφέλιμης επιφάνειας σύμφωνα με τα σταθερότυπα.

Εάν το πρότυπο μέγεθος αφορά κτίσμα ή αντίστοιχα έκταση, αυτό σημειώνεται σε παρένθεση.

Ο πίνακας συνοδεύει τον χάρτη Π.1.4.1., προμελέτη και οριστικοποιείται στην πρόταση.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΙΝΑΚΑ: Βλέπε συνοδευτικό τύπο πίνακα Π.1.4.1.

ΤΥΠΟΣ ΠΙΝΑΚΑ Π - 14.1. ΑΝΑΓΚΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ - ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΙΣ

ΝΟΜΟΣ .... ΠΕΡΙΟΧΗ .... ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ Περιοχή που πολεοδομείται / ενότητα

Χρήσεις Συνόλου περιοχής Ενότητας	Χρήστες P	Σταθερότυπο ανά χρήστη	Απαιτούμενη κοιν. υποδομή γη (στρ) και μονάδες	Αξιοποιούμενη υπαρχ. κοιν. υποδομή γη (στρ) - μοναδ.	Αναγκαία νέα κοινωνική υποδομή γη (στρ) - μονάδες
	1	2	3 = 1Χ2	4	5 = 3-4
1. ΧΩΡΟΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΑΡΧΙΑΣ					
2. ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ					
3. ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΥ					
4. ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ					
5. ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ					
6. ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΗΡΙΑ					
7. ΚΤΙΡΙΑ ΥΓΕΙΑΣ - ΠΡΟΝΟΙΑΣ					
8. ΑΘΛΗΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ					
Αθλητικές εγκαταστάσεις					
Ελεύθερα γήπεδα					
9. ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ					
Παιδότοποι					
10. ΝΑΟΣ					
11. ΝΕΚΡΟΤΑΦΕΙΟ					
12. ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ					

Στις οριζόντιες στήλες των χρήσεων συμπληρώνονται χρήσεις όπως:

α) Για κάθε ενότητα:

- Τοπικές πλατείες και πάρκα.
- Παιδική χαρά, παιδότοποσ.
- Αθλοπαιδιά, γήπεδο.
- Χώροι στάθμευσης.
- Τοπικό εμπορικό κέντρο κ.λπ.

β) Για το σύνολο της περιοχής κατά περίπτωση.

- Υγεία - πρόνοια:

Κέντρο Υγείας, Ιατρείο, σταθμός Πρώτων Βοηθειών, Βρεφονηπιακός Σταθμός.

- Παιδικός Σταθμός.
- Πράσινο.
- Ελεύθεροι χώροι.
- Αθλητισμός:

Αθλητικές εγκαταστάσεις, ελεύθερα γήπεδα, ελεύθεροι χώροι πρασίνου, άλσος ή οργανωμένο πράσινο, πλαζ.

- Πολιτιστικές χρήσεις
- Εκπαίδευση:

Λύκειο, Γυμνάσιο, Δημοτικό, Νηπιαγωγείο

- Εμπόριο - Γραφεία - εξυπηρετήσεις
- Διοίκηση:

Δημοτικό ή Κοινοτικό κατάστημα, αστυνομικό τμήμα, πυροσβεστική, ταχυδρομείο, τηλεφωνικό κέντρο κ.λ.π

- Αναψυχή (εστιατόρια, καφενεία, κινηματογράφοι, κ.λπ.)·
- Κυκλοφοριακό δίκτυο: δρόμοι, πεζόδρομοι, ποδηλατόδρομοι.
- Χώροι Στάθμευσης.

Π.1.4. ΑΝΑΓΚΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΟΤΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

Πίνακας Π.1.4.2. Σχέση μεγεθών/εισφορών

ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: Περιοχή που πολεοδομείται/ενότητα

ΕΠΙΠΕΔΟ ΘΕΩΡΗΣΗΣ: Περιοχή που πολεοδομείται/ενότητα

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ: Ο πίνακας δίνει την συνοπτική εικόνα σε ότι αφορά τα προτεινόμενα κοινόχρηστα και κοινωφελή (δρόμοι, πλατείες, χώροι σχολείου κ.λπ) και τη δυνατότητα δημιουργίας τους (εισφορές, υπάρχοντα ΚΧ. 'που αξιοποιούνται κλπ.) με σκοπό την εκτίμηση του ελλείματος σε γη.

Τό μέγεθος του ελλείματος αποτελεί και έλεγχο της εφικτότητας του σχεδιασμού.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ: Ο πίνακας συμπληρώνεται ξεχωριστά για κάθε ενότητα και για το σύνολο της περιοχής.

Το έλλειμμα σε γη υπολογίζεται ως εξής:

Από τους προτεινόμενους κοινόχρηστους χώρους και κοινωφελείς αφαιρούνται οι αξιοποιήσιμοι υπάρχοντες κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι και η εισφορά σε γη.

Λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία του πίνακα Α–4 μετά την αναπροσαρμογή τους από την πρόταση.

Στη στήλη 1, μεταφέρονται οι συνολικά απαιτούμενες εκτάσεις σε γήπεδα της στήλης 3 του προηγούμενου πίναχα Π.1.4.1.

Στη στήλη 2, αντίστοιχα μεταφέρονται οι συνολικές εκτάσεις σε γήπεδα της στήλης 4 του πίνακα Π.1.4.1.

Η στήλη 3 υπολογίζεται με βάση το χάρτη και τον πίνακα Α.3.

Στη στήλη 5 αναγράφεται η συνολική έκταση της πολεοδομούμενης περιοχής κατά ενότητα ή σύνολο.

Ο πίνακας συνοδεύει το χάρτη Π.1. Β προμελέτη και οριστικοποιείται στην πρόταση.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΙΝΑΚΑ: Βλέπε συνημμένο τύπο πίνακα Π.1.4.2.

ΠΙΝΑΚΑ Π - 142. ΣΧΕΣΗ ΜΕΓΕΘΩΝ / ΕΙΣΦΟΡΩΝ

ΝΟΜΟΣ .... ΠΕΡΙΟΧΗ .... ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: περιοχή που πολεοδομείται/Ενότητα

ΠΕΡΙΟΧΗ	Προτεινόμενοι κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι (στρ)	Αξιοποιούμενοι υπάρχοντες κοινόχρηστοι χώροι (στρ)	Συνολική εισφορά /σε γη (στρ)	Εκτίμηση ελλείματος σε γη (στρ)	Συνολική έκταση (στρ)
	1	2	3	4 = 1-(2+3)	5
Ενότητα 1 " 2 " 3 Σύνολο περιοχής					

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: - Δίπλα από τις επιφάνειες σε στρέμματα κάθε κάθετης στήλης σημειώνεται σε παρένθεση το ποσοστό της επί της συνολικής έκτασης της περιοχής ή της ενότητας.

Π.2. ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

Χάρτης Π.2. Δίκτυα και εγκαταστάσεις (Κλ. 1:1000 ή 1:2000)

ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: Περιοχή που πολεοδομείται / ενότητα

ΥΠΟΒΑΘΡΟ : Οριζοντιογραφικό, υψομετρικό και κτηματογραφικό διάτραμμα, με ορθογώνιες συντεταγμένες ή απλό κτηματογραφικό διάγραμμα.

ΕΠΙΠΕΔΟ ΘΕΟΡΗΣΗΣ : Περιοχή που πολεοδομείται – ενότητα

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ : 1. Ύδρευση :

Συμπλήρωση και τροποποίηση υπάρχοντος κύριου δικτύου με τις σχετικές εγκαταστάσεις κατά υψομετρικές ζώνες ύδρευσης και πυρόσβεσης.

2. Αποχέτευση ομβρίων – αντιπλημμυρική προστασία:

α) Δίκτυο των κυρίων αγωγών ομβρίων και σχετικές εγκαταστάσεις. Αποδέκτης και έργα εκβολής.

β) Αναγκαία έργα αντιπλημμυρικής προστασίας διευθέτηση ρεμμάτων.

3. Αποχέτευση ακαθάρτων:

α) Καθορισμός περιοχών που εξυπηρετούνται απο δίκτυα ακαθάρτων

β) Κύριο δίκτυο ακαθάρτων κατ τυχόν αντλιο στάσια.

Τελικός αποδέκτης εγκαταστάαεων καθαρι σμού λυμάτων διάθεση ιλύος.

4. Απορρίματα:

Χώρος διάθεσης, τρόπος συλλογής και διάθεσης.

5. Ενεργειακό σύστημα:

α) Ηλεκτρικές εγκαταστάσεις: Θέση σταθμών και υποσταθμών και δυναμικότητά τους, δίκτυα υψηλής και μέσης τάσης.

β) Δίκτυο φυσικού αερίου.

6. Τηλεπικοινωνιακό σύστημα:

Εγκαταστάσεις τηλεφωνοδότησης εγκαταστάσεις ραδιοτηλεοπτικών σημάτων.

7. Δίκτυο κυκλοφορίας:

Ιεράρχηση οδικού δικτύου κυκλοφορίας οχημάτων, μονοδρομήσεις, χώροι στάθμευσης και στάθμευση παρά την οδό, καθορισμός ζωνών απαγόρευσης κυκλοφορίας βαρέων οχημάτων κλπ.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ: 1. Η πρόταση για τα έργα τεχνικής υποδομής συντάσσεται για να υποβοηθήσει την πολεοδο μική μελέτη και δεν υποκαθιστά τις ειδικές μελέτες έργων τεχνικής υποδομής ούτε δε σμεύεται από τις προδιαγραφές τους ΠΔ. 696/74).

2. Για όλες τις εγκαταστάσεις τεχνικής υποδομής η πρόταση θα περιλαμβάνει τα παρακάτω σημεία τα οποία θα αναπτυχθούν στο συνοδευτικό κείμενο:

– Συνοπτικοί υπολογισμοί (που θα παρουσια στούν στο κείμενο) της απαιτούμενης δυναμικότητας με βάση τις προτάσεις της πολεοδομικής μελέτης (χρήσεις κ.λ.π) και των προβλεπομένων πληθυσμιακών μεγεθών.

– Προτάσεις βάσει των στοιχείων της ανάλυσης και των παραπάνω υπολογισμών, για τις σπουδαιότερες τροποποιήσεις, βελτιώσεις, επεκτάσεις των υπαρχουσών κύριων εγκατα στάσεων καθώς και νέες απαιτούμενες κύριες εγκαταστάσεις και δίκτυα για την κάλυψη των αναγκών.

– Το προτεινόμενο από το μελετητή γενικό υδατικό και ενεργειακό ισοζύγιο για την περιοχή σε πίνακες, με βάση τις προτάσεις του για την αντιμετώπιση των αναγκών (μορφή πινάκων στην κρίση του μελετητή .

– Θα ληφθεί υπόψη ιδιαίτερα η προστασία του περιβάλλοντος .

Ειδικώτερα :

– Δίκτυα ομβρίων :

Η πρόταση να εκμεταλλεύεται το φυσικό υδρογραφικό δίκτυο της περιοχής, την ανά γκη για διευθέτηση ρεμμάτων και έργα εκ βολής καθώς και την εξέταση ανάγκης περιμετρικής τάφρου προστασίας κ.λ.π.

– Δίκτυα ακαθάρτων:

Η πρόταση να λαμβάνει υπόψη κριτήρια όπως μέγεθος πληθυσμού, μορφολογία εδάφουςκαι μηχανική εδάφους.

– Ενεργειακά συστήματα:

Η πρόταση θα περιλαμβάνει μεταφορά υπαρχουσών εγκαταστάσεων και μετατροπή δικτύων λόγω περιβαλλοντικών επιπτώσεων.

– Προστασία – Ασφάλεια περιοχής:

α) Πυροπροστασία:

Προτείνεται η θέση πυροσβεστικού σταθμού και ενδεχομένων άλλων εγκαταστάσεων πυροσβέσεως. Επίσης προτείνεται η δημιουργία ζωνών πυρασφαλείας της περιοχής. Θα ληφθούν κριτήρια όπως προσπελασιμότητας οχημάτων. κλπ.

β) Ασφάλεια από θεομηνίες, σεισμούς κλπ.:

Προτείνονται χώροι κατάλληλοι για τή συγκέντρωση του πληθυσμού σε περίπτωση εκτάκτων αναγκών (σχολεία, πάρκα, πλατείες, κλπ) .

– Ζώνες προστασίας γύρω από τις εγκαταστάσεις τεχνικής υποδομής.

3. Ο μελετητής υποχρεούται να επισημάνει ποιά έργα στην περιοχή επιβάλλεται να υλοποιηθούν σε άμεση προτεραιότητα με κριτήρια όπως:

– πιεστική ανάγκη της περιοχής, προστασία περιβάλλοντος.

– εξυπηρέτηση του μεγαλύτερου αριθμού πολι τών σε σχέση με το κόστος του έργου.

– δυνατότητα αυτοχρηματοδότησης του έργου για να προχωρήσουν οι ΟΤΑ σε άμεση ανάθε ση των σχετικών μελετών.

4. Η οργάνωση και ιεράρχηση του δικτύου κυκλοφορίας ακολουθεί τις κατευθύνσεις που δίνονται από τα πολεοδομικά πρότυπα περιοχών α' κατοικίας.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΧΑΡΤΗ :– Περιοχές δικτύου, ύδρευσης κατά υψομετρικές ζώνες.

– Υδραγωγείο με τον τρόπο μεταφοράς

– Δεξαμενές αποθήκευσης επίγειες, υδατόπυργοι

– Αντλιοστάσια ύδρευσης και καταθλιπτικοί αγωγοί.

– Κύριοι αγωγοί διανομής.

– Κύριοι αγωγοί μη πόσιμου νερού.

– Κύριοι αγωγοί ομβρίων.

– Σημεία εκβολής ομβρίων.

– Διευθέτηση ρεμμάτων (με ανάχωμα, με ανοικτή διατομή, με κλειστή διατομή) – Αντλιοστάσια ομβρίων .

– Συλλεκτήρια τάφρος προστασίας της περιοχής.

– Κύριοι αγωγοί παντορροϊκού δικτύου.

– Περιοχή εξυπηρέτησης με δίκτυα ακαθάρτων.

– Κύριοι αγωγοί ακαθάρτων

– Αντλιοστάσια ακαθάρτων

– Θέση εγκατάστασης καθαρισμού λυμάτων και διάθεσης ιλύος και τρόπος διάθεσης υγρών αποβλή των.

– Χώρος διάθεσης απορριμάτων και τρόπος διάθεσης.

– Δίκτυα ΔΕΗ: πρωτεύον (υψηλή τάση) και δευτερεύον (μέση τάση) κατι είδος αυτών (εναέριο υπόγειο).

– Τάση δικτύων.

– Υποσταθμοί, σταθμοί μετασχηματιστού, σταθμοί ζεύξης (δυναμικότητα).

– Δίκτυο φυσικού αερίου και εγκαταστάσεις διανο μής.

– Εγκαταστάσεις τηλεφωνικών και ραδιοτηλεοπτικών σημάτων,

–Πυροσβεστικοί σταθμοί, άλλες εγκαταστάσεις πυρόσβεσης, ζώνες πυρασφάλειας.

– Χώροι κατάλληλοι για συγκέντρωση πληθυσμού σε περίπτωση θεομηνιών.

– Αρτηρία

– Συλλεκτήρια οδός (πρωτεύουσα – δευτερεύουσα)

– Τοπική οδός

– Κατευθύνσεις ροών οχημάτων (αφορά μόνον τις μονοδρομήσεις).

– Χώρος στάθμευσης

– Στάθμευση παρά την οδό

– Απαγόρευση κυκλοφορίας βαρέων οχημάτων

– Πεζόδρομοι – ποδηλατόδρομοι

– Γραμμές λεωφορείων,

– Μαρίνες, λιμενικές εγκαταστάσεις.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Σε περίπτωση που ο χάρτης της Τεχνικής Υποδομής γίνεται δυσανάγνωστος λόγω του φόρτου των απεικονιζομένων στοιχείων, το Δίκτυο Κυκλοφορίας μπορεί να σχεδιαστεί σε χωριστό χάρτη.

Π.3. ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΕΣ ΕΡΓΩΝ – ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

Π.3. Προτεραιότητες έργων - Προϋπολογισμός

ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ : Περιοχή που πολεοδομείται / ενοτητα

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ: 1. Προτεινόμενα κύρια έργα κοινωνικής και τεχνικής υποδομής κατά είδος σ' ολόκληρη την περιοχή που πολεοδομείται και κατά ενότητα, και πρόταση φορέων εφαρμογής.

2. Εκτίμηση του κόστους των προτεινομένων κύριων έργων του σημείου 1 του πίνακα Π.1.4.1.

3. Αναλυτική χρονική κλιμάκωση των προτεινομένων, με προτεραιότητες για την εφαρμογή τους, κυρίων έργων του σημείου 1 του πίνακα Π.1.4.1.

4. Αναφορά στον υπεύθυνο φορέα για την υλοποίησή του.

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ: Το περιεχόμενο του θέματος εκφράζεται σε πίνα κα.

Οι πίνακες, επιλογής του μελετητή, και με τη σύμφωνη γνώμη της Διευθύνουσας Υπηρεσίας.

Οι προτάσεις θα πρέπει να εναρμονίζονται με τις προτάσεις του «Σχεδίου Ανάπτυξης Περιοχής Δεύτερης κατοικίας (ΣΧΑΠ), Ρυθμιστικών Σχεδίων Αττικής – Θεσσαλονίκης, τυχόν υπάρχον ΓΠΣ, που βρίσκεται σε λειτουργική εξάρτηση με την υπό μελέτη περιοχή δεύτερης κατοικίας.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΙΝΑΚ/ΩΝ : Στην κρίση του μελετητή και της Δ/νουσας Υπηρεσίας.

2. Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 31 Αυγούστου 1993

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΧΡΗΣΤΟΣ ΚΑΤΣΙΓΙΑΝΝΗΣ

ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

Εκδίδει την ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ από το 1833

Διεύθυνση : Καποδιστρίου 34
Ταχ. Κώδικας : 104 32
TELEX : 22.3211 YPET GR
FAX : 5234312

Οι υπηρεσίες του **ΕΘΝΙΚΟΥ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟΥ** λειτουργούν καθημερινά από **8.00΄** έως **13.00΄**

ΧΡΗΣΙΜΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

* Πώληση ΦΕΚ όλων των Τευχών Σολωμού 51 τηλ.: 52.39.762
* ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ: Σολωμού 51 τηλ.: 52.48.188
* Για φωτοαντίγραφα παλαιών τευχών στην οδό Σολωμού 51 τηλ.: 52 48 141
* Τμήμα πληροφόρησης: Για τα δημοσιεύματα των ΦΕΚ Σολωμού 51 τηλ.: 52.25.713 – 52.49.547

* Οδηγίες για δημοσιεύματα Ανωνύμων Εταιρειών και ΕΠΕ τηλ.: 52.48.785

Πληροφορίες για δημοσιεύματα Ανωνύμων Εταιρειών και ΕΠΕ τηλ.: 52.25.761

* Αποστολή ΦΕΚ στην επαρχία με καταβολή της αξίας του δια μέσου Δημοσίου Ταμείου Για πληροφορίες: τηλ.: 52.48.320

Τιμές κατά τεύχος της ΕΦΗΜΕΡΙΔΑΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ:

Κάθε τεύχος μέχρι 8 σελίδες δρχ. 100. Από 9 σελίδες μέχρι 16 δρχ. 150, από 17 έως 24 δρχ. 200

Από 25 σελίδες και πάνω η τιμή πώλησης κάθε φύλλου (8σέλιδου ή μέρους αυτού) αυξάνεται κατά 50 δρχ.

Μπορείτε να γίνετε συνδρομητής για όποιο τεύχος θέλετε. Θα σας αποστέλλεται με το Ταχυδρομείο.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΣΥΝΔΡΟΜΕΣ

Κωδικός αριθ. κατάθεσης στο Δημόσιο Ταμείο 2531		Κωδικός αριθ. κατάθεσης στο Δημόσιο Ταμείο 3512	
Η ετήσια συνδρομή είναι:		Ποσοστό 5% υπέρ του Ταμείου Αλληλοβοηθείας του Προσωπικού (ΤΑΠΕΤ)	
α) Για το Τεύχος Α΄	Δρχ. 15.000	Δρχ.	750
β) » » » Β΄	» 30.000	»	1.500
γ) » » » Γ΄	» 10.000	»	500
δ) » » » Δ΄	» 30.000	»	1.500
ε) » » » Αναπτυξιακών Πράξεων	» 20.000	»	1.000
στ) » » » Ν.Π.Δ.Δ.	» 10.000	»	500
ζ) » » » ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	» 5.000	»	250
η) » » » Δελτ. Εμπ.& Βιομ. Ιδ.	» 10.000	»	500
θ) » » » Αν. Ειδικού Δικαστηρίου	» 3.000	»	150
ι) » » » Α.Ε. & Ε.Π.Ε.	» 200.000	»	10.000
ια) Για όλα τα Τεύχη εκτός ΤΑΕ-ΕΠΕ	» 100.000	»	5.000

Πληροφορίες: τηλ. 52.48.320

ΑΠΟ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ